

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 45
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025	46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.246.028.147.066	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.708.379.074.804	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.352.274.632.038	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.352.274.632.038	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.891.019.440.263	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	370.907.037.800	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	75.470.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	523.503.976.851	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(121.917.882.797)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	11	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		510.855.312.870	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	279.686.600.660	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		220.006.628.683	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.162.083.527	1.067.997.653

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.318.485.715.011	2.768.886.604.855
210	I. Phải thu dài hạn		1.184.926.051.636	10.058.034.416
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	435.127.112.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	749.798.939.636	10.058.034.416
220	II. Tài sản cố định		107.730.551.550	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	59.427.147.187	72.116.379.142
222	Nguyên giá		167.127.780.464	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.700.633.277)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	48.303.404.363	70.798.840.291
228	Nguyên giá		138.862.203.347	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.558.798.984)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	445.231.454.032	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		535.258.293.333	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(90.026.839.301)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	15.484.005.803	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.484.005.803	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		526.752.773.478	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	49.311.433.507	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		477.441.339.971	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.564.513.862.077	30.318.114.011.075

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.740.269.550.988	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		6.453.834.992.990	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	463.429.872.158	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	228.275.143.005	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động	21	64.959.983.608	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	16.053.638.737	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	975.122.945.194	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.016.903.725.515	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	23.986.400.823	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	39.706.791.154	57.089.314.183
330	II. Nợ dài hạn		5.286.434.557.998	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	331.580.707.573	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	189.745.479.501	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		172.995.614.741	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	87.414.680.329	41.375.098.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	27.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	4.142.389.791.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.655.935.571.970	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.954.563.949.568	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		701.371.622.402	517.894.708.641
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	28	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.564.513.862.077	30.318.114.011.075


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.704.152.132.207	6.368.541.228.568	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(918.937.430.888)	(3.644.052.925.311)	(3.287.806.525.861)	(4.138.682.327.725)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		785.214.701.319	2.724.488.303.257	2.357.280.053.286	3.057.368.154.468
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	534.192.581.857	39.610.615.095	655.397.369.463	336.671.172.433
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	31	(362.880.874.966)	(153.135.894.267)	(647.435.554.870)	(331.295.750.642)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		1.504.574.311	(34.273.969.000)	(264.554.488.969)	(229.542.438.143)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	42.392.574.507	15.652.059.365	76.045.984.978	99.717.383.712
25	7. Chi phí bán hàng		(271.153.195.475)	(639.099.088.211)	(699.653.852.065)	(742.444.656.616)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(167.714.565.101)	(258.748.836.138)	(592.751.051.880)	(651.169.651.824)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		560.051.222.141	1.728.767.159.101	1.148.882.948.912	1.768.846.651.531
31	10. Thu nhập khác	32	19.165.978.431	37.535.334.852	63.807.145.439	71.185.740.110
32	11. Chi phí khác	32	(12.282.381.000)	(19.192.079.467)	(24.469.285.372)	(15.240.689.875)
40	12. Lợi nhuận khác	32	6.883.597.431	18.343.255.385	39.337.860.067	55.945.050.235
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		566.934.819.572	1.747.110.414.486	1.188.220.808.979	1.824.791.701.766


Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long


B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(109.295.072.177)	(325.228.039.179)	(352.125.813.780)	(391.240.844.857)
52	15. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	47.228.664.818	(94.649.130.063)	110.213.939.991	(46.162.332.156)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		504.868.412.213	1.327.233.245.244	946.308.935.190	1.387.388.524.753
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	27.1	347.722.290.041	496.723.705.334	701.371.622.402	517.894.708.641
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	157.146.122.172	830.509.539.910	244.937.312.788	869.493.816.112
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	679	1.232	1.363	1.285
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	679	1.232	1.363	1.285


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	51.649.854.174	50.090.309.862
03	Hoàn nhập dự phòng		83.492.992.029	34.574.165.017
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(732.571.974.212)	(436.200.402.308)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		290.307.186.436	331.295.750.642
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		881.098.867.406	1.804.551.524.979
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.339.748.016.985)	743.601.250.612
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		9.477.315.864.183	(479.536.018.648)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.023.414.440.646)	(79.911.217.359)
12	Giảm chi phí trả trước		99.758.941.839	39.383.075.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(406.035.179.263)	(512.514.963.178)
15	Thuế TNDN đã nộp		(516.103.872.502)	(239.512.725.875)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.512.523.029)	(50.985.280.949)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(872.640.358.997)	1.225.075.645.565
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.062.863.581)	(31.151.808.146)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	7.914.210.168
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.057.629.688.351)	(967.193.002.142)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		324.042.741.333	1.405.424.110.024
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.630.800.000.000	338.453.887.232
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		156.573.442.872	352.499.379.291
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		970.347.485.493	1.050.946.776.427

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát		2.544.587.275.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát		(258.500.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	23.4	3.736.785.787.781	4.815.082.016.280
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.4	(3.802.028.487.699)	(3.993.505.683.399)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	27.3, 28	(947.540.570.689)	(194.402.189.963)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.273.304.004.393	627.174.142.918
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.371.011.130.889	2.903.196.564.910
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần thứ 29 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có mười ba (12) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TP.HCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TP.HCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TP.HCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TP.HCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TP.HCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TP.HCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TP.HCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TP.HCM	Bất động sản	65
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TP.HCM	Bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước") (**)	TP.HCM	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TP.HCM	Bất động sản	50
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TP.HCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

(**) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bên cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 980 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 834).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu Ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm kế toán chín tháng kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 23 tháng 12 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Nhóm công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ liên doanh được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng năm với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 15,1% tỷ lệ sở hữu trong DNWF, một công ty con cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 489.094.242.169 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ sửa đổi của DNWF, Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát lên DNWF. Theo đó, khoản đầu tư còn lại vào DNWF được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (TM số 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.654.743.412	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.700.724.331.392	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7,9%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	898.632.176.123	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	144.423.168.116	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.995.180.961)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.041.060.163.278	1.464.778.635.423

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	350.455.943.618
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	90.005.971.060	101.581.994.883
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	57.082.830.485	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	-	25.837.604.900
- Khác	32.923.140.575	75.744.389.983
Trả trước khác	69.397.991.629	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	370.907.037.800	492.362.165.943
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	320.317.048.606	441.772.176.749
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	318.162.608.606	441.390.736.749
Trả trước cho bên liên quan (TM số 34)	2.154.440.000	381.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0%
	<u>26.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>75.470.964.170</u>		
Dài hạn			
Bên liên quan (TM 34)	435.127.112.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	8,0%
TỔNG CỘNG	<u>510.598.076.170</u>		
Dự phòng phải thu cho vay khó đòi	(34.470.964.170)		
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>476.127.112.000</u>		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	250.002.502.333	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên	78.472.608.865	56.748.077.021
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	55.445.462.994	55.445.462.994
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	59.111.345.616	45.854.086.253
Đặt cọc, ký quỹ	12.992.765.645	279.728.622.822
Khác	67.479.291.398	53.234.572.115
	<u>523.503.976.851</u>	<u>823.963.233.623</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	749.798.939.636	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	<u>1.273.302.916.487</u>	<u>834.021.268.039</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(34.861.748.472)	(28.150.350.536)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.238.441.168.015</u>	<u>805.870.917.503</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	1.127.339.020.147	745.221.141.684
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 34)	59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)	51.278.263.804	677.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8.595.971.911.173	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	143.987.333.540	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	2.438.243.567	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.888.834.758.378	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.860.311.463.410	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ	719.781.994.338	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	430.282.558.758	-
Dự án Phú Hữu	226.991.618.688	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	132.158.926.807	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	83.436.733.873	72.512.433.817
Dự án Nguyễn Sơn	77.657.333.691	226.621.280.597
Dự án VSIP Hải Phòng	52.156.029.955	69.525.064.419
Dự án Hoàng Nam (Akari)	37.724.894.188	303.783.933.103
Dự án Long An 36ha (*)	35.683.783.915	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Dự án Areco (Flora Novia)	-	35.877.736.658
Dự án Izumi (*)	-	8.684.523.739.008
Khác	35.406.944.960	26.372.130.695

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	268.138.425.203	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	8.967.985.418	10.069.158.333
Khác	2.580.190.039	2.227.723.186
	<u>279.686.600.660</u>	<u>329.833.439.756</u>
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	25.803.446.887	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	18.593.775.274	13.013.336.242
Khác	4.914.211.346	572.459.999
	<u>49.311.433.507</u>	<u>98.923.536.250</u>
TỔNG CỘNG	328.998.034.167	428.756.976.006

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Mua mới	-	549.192.593	6.767.761.937	2.250.250.084	110.000.000	9.677.204.614
Thanh lý	-	-	(7.397.196.037)	(744.577.654)	-	(8.141.773.691)
Phân loại lại	(10.092.381.653)	-	-	-	-	(10.092.381.653)
Thanh lý công ty con	-	(33.900.000)	-	-	-	(33.900.000)
Số cuối năm	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong năm	(1.271.681.467)	(949.176.848)	(5.430.819.999)	(1.000.173.797)	(520.089.893)	(9.171.942.004)
Thanh lý	-	-	4.295.083.125	744.577.654	-	5.039.660.779
Thanh lý công ty con	-	33.900.000	-	-	-	33.900.000
Số cuối năm	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Số cuối năm	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187

Trong đó:
Thế chấp để đảm bảo cho
các khoản vay (TM số 23.1)

6.291.106.004 - - - - - 6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Thanh lý công ty con	-	(291.165.500)	(291.165.500)
Số cuối năm	<u>15.697.231.213</u>	<u>123.164.972.134</u>	<u>138.862.203.347</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.379.202.875)	(22.461.454.895)
Thanh lý công ty con	-	257.184.467	257.184.467
Số cuối năm	<u>(2.737.477.965)</u>	<u>(87.821.321.019)</u>	<u>(90.558.798.984)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>13.042.005.268</u>	<u>57.756.835.023</u>	<u>70.798.840.291</u>
Số cuối năm	<u>12.959.753.248</u>	<u>35.343.651.115</u>	<u>48.303.404.363</u>

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	2.119.880.204	160.149.730.049	162.269.610.253
Thanh lý	-	(15.149.398.240)	(15.149.398.240)
Số cuối năm	<u>27.139.524.974</u>	<u>508.118.768.359</u>	<u>535.258.293.333</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Tăng trong năm	(39.453.452)	(19.977.003.823)	(20.016.457.275)
Thanh lý	-	2.219.023.902	2.219.023.902
Số cuối năm	<u>(10.023.030.102)</u>	<u>(80.003.809.199)</u>	<u>(90.026.839.301)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>15.036.068.120</u>	<u>300.872.607.272</u>	<u>315.908.675.392</u>
Số cuối năm	<u>17.116.494.872</u>	<u>428.114.959.160</u>	<u>445.231.454.032</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>15.484.005.803</u>	<u>5.449.486.778</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	3.169.267.610.550	-	-
Paragon Đại Phước (ii)	Bất động sản	50,53	1.058.179.130.211	50,00	984.519.130.211
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iv)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			4.772.035.240.761		1.529.107.630.211

- (i) Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (iii) Hoạt động chính của Công ty NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết này như sau:

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	DNWF	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					VND
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	-	1.529.107.630.211
Tăng giá trị đầu tư	-	-	73.660.000.000	3.169.267.610.550	3.242.927.610.550
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	3.169.267.610.550	4.772.035.240.761
Phần lũy kế lãi sau khi mua:					
Số đầu năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	-	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.808.341.531	60.800.617.812	(320.994.410)	12.758.020.045	76.045.984.978
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(75.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)
Số cuối năm	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	12.758.020.045	263.916.637.751
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	-	1.791.978.282.984
Số cuối năm	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	22.360.617.699	-
Công ty TNHH J.G	7.574.128.263	28.834.271.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	432.079.796.241	728.338.629.309
TỔNG CỘNG	463.429.872.158	1.027.334.006.102
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	415.814.927.292	1.004.842.005.053
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 34)</i>	47.614.944.866	22.492.001.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Khác	90.727.273	2.265.818.673
TỔNG CỘNG	<u>2.588.129.793.111</u>	<u>3.023.679.812.978</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i> Phải trả các bên khác</i>	<i>2.588.039.065.838</i>	<i>3.021.413.994.305</i>
<i> Phải trả bên liên quan (TM số 34)</i>	<i>90.727.273</i>	<i>2.265.818.673</i>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.038.145.998	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	42.287.917.277	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng	17.945.908.619	20.519.863.447
Các loại thuế khác	3.171.111	77.164.654
TỔNG CỘNG	<u>228.275.143.005</u>	<u>389.720.985.702</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	384.127.309.450	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	114.674.613.609	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	538.464.776.626	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	<u>1.037.266.699.685</u>	<u>1.249.233.122.028</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	362.482.128.538	321.905.492.114
Ký quỹ đã nhận	309.042.250.696	232.964.338.164
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	227.929.662.415	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	-	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.015.772.944	5.218.892.200
Khác	68.653.130.601	67.748.737.395
	<u>975.122.945.194</u>	<u>1.418.048.328.492</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	189.639.921.501	121.655.266.207
Khác	105.558.000	188.542.649
	<u>189.745.479.501</u>	<u>121.843.808.856</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.164.868.424.695</u>	<u>1.539.892.137.348</u>

23. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 23.1)	1.016.903.725.515	1.108.656.774.446
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	1.025.027.819.631
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	655.575.633.373
Vay ngắn hạn cá nhân	-	169.201.054.393
	<u>1.016.903.725.515</u>	<u>2.958.461.281.843</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 23.3)	3.625.660.416.660	2.956.515.416.664
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 23.2)	879.037.659.194	1.046.203.361.118
	<u>4.504.698.075.854</u>	<u>4.002.718.777.782</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.521.601.801.369</u>	<u>6.961.180.059.625</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại có phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.382.736.837	Ngày 21 tháng 6 năm 2026	7 - 7,25	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	131.330.666.890	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	93.960.386.380	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	89.210.923.810	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2026 đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	7,8 - 9,1	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (T/M số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	51.888.000.727	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	17.758.609.493	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	7,2	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	17.485.379.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,9	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (T/M số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	15.887.022.001	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 11 tháng 5 năm 2026	5,8 - 6,2	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phân hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	1.016.903.725.515			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	245.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tại Thành phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 3	234.037.659.194	Ngày 21 tháng 8 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (không bao gồm dự án MR1)	8,5	Quyền sử dụng đất tại thửa 7669, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
TỔNG CỘNG	879.037.659.194				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	879.037.659.194				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,13	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78 - 9,86	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	11	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,2	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	226.000.000.000	8,98%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ chi phí phát hành		(34.339.583.340)				
Số cuối năm		3.625.660.416.660				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		3.625.660.416.660				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm

			VND
		Vay	Trái phiếu
			Tổng cộng
Số đầu năm	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625
Tiền thu từ đi vay	3.076.785.787.781	660.000.000.000	3.736.785.787.781
Tiền chi trả nợ gốc	(3.142.028.487.699)	(660.000.000.000)	(3.802.028.487.699)
Thanh lý công ty con	(1.387.904.924.961)		- (1.387.904.924.961)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(11.790.000.000)	(11.790.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	25.359.366.623	25.359.366.623
Số cuối năm	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ (TM 27.1)	28.130.000.000	33.943.200.000
Sử dụng quỹ	(45.512.523.029)	(50.845.152.181)
Số cuối năm	39.706.791.154	57.089.314.183

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Năm nay						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Tặng vốn	1.000.220.790.000	1.499.366.485.000	-	-	-	2.499.587.275.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	701.371.622.402	701.371.622.402
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	3.407.426.208	3.407.426.208
Cổ tức bằng tiền công bố Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Số cuối năm	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã được duyệt	485.097.383	385.075.304
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành</i>	485.097.383	384.777.471
<i>và được góp vốn đầy đủ</i>	485.097.383	384.777.471
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	485.097.383	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong năm (TM số 27.1)	1.003.199.120.000	-
Vốn góp cuối năm	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
<i>Cổ tức bằng tiền đã công bố</i>	192.152.576.696	192.003.958.029
<i>Cổ tức đã thực trả bằng tiền</i>	188.723.550.006	191.917.998.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	1.217.640.626.424	2.417.160.473.936
Quỹ đánh giá lại tài sản	40.273.535.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.231.139	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	878.100.444.103	1.106.365.161.311
TỔNG CỘNG	<u>2.162.019.015.798</u>	<u>4.893.763.066.918</u>

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong năm	244.937.312.788	869.493.816.112
Giao dịch vốn	(2.678.801.489.342)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố	(297.879.874.566)	(114.248.096.004)
Số cuối năm	<u>2.162.019.015.798</u>	<u>4.893.763.066.918</u>
<i>Cổ tức đã thực trả bằng tiền</i>	<i>758.817.020.683</i>	<i>2.484.191.900</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu thuần	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>5.395.398.076.784</i>	<i>6.965.756.729.197</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	<i>127.083.001.787</i>	<i>27.196.864.179</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>85.941.264.430</i>	<i>165.556.816.678</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>36.664.236.146</i>	<i>37.540.072.139</i>
TỔNG CỘNG	<u>5.645.086.579.147</u>	<u>7.196.050.482.193</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>5.604.706.120.994</i>	<i>7.090.241.456.364</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)</i>	<i>40.380.458.153</i>	<i>105.809.025.829</i>

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.1)	489.094.242.169	230.694.322.127
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	166.303.127.294	105.788.696.469
Khác	-	188.153.837
TỔNG CỘNG	<u>655.397.369.463</u>	<u>336.671.172.433</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.075.565.518.699	3.939.878.513.267
Giá vốn dịch vụ xây dựng	107.409.121.968	22.123.474.114
Giá vốn dịch vụ cung cấp	76.505.904.982	156.143.017.362
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	28.325.980.212	20.537.322.982
TỔNG CỘNG	<u>3.287.806.525.861</u>	<u>4.138.682.327.725</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	264.554.488.969	229.542.438.143
Chi phí phát hành trái phiếu	25.752.697.467	38.281.541.947
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	-	63.471.770.552
Khác	357.128.368.434	-
TỔNG CỘNG	647.435.554.870	331.295.750.642

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	39.143.823.586	40.129.450.858
Thanh lý tài sản	1.751.292.741	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.945.863.568	21.408.612.432
Khác	19.966.165.544	9.647.676.820
	<u>63.807.145.439</u>	<u>71.185.740.110</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	8.557.956.125	11.323.817.580
Thanh lý tài sản	664.951.108	-
Khác	15.246.378.139	3.916.872.295
	<u>24.469.285.372</u>	<u>15.240.689.875</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	39.337.860.067	55.945.050.235

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN giao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	352.125.813.780	391.240.844.857
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(110.213.939.991)	46.162.332.156
TỔNG CỘNG	241.911.873.789	437.403.177.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Dịch vụ quản lý dự án (*)	6.964.288.689	105.618.374.094
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	-	128.242.901
Anabuki NL	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	49.772.485	62.408.834
	Phí dịch vụ quản lý	-	1.340.878.899
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	33.366.396.979	-
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)		40.380.458.153	105.809.025.829

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	136.349.076.679	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.596.025.553	55.740.925.659
Anabuki NL	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		144.423.168.116	125.191.991.543
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	-
Anabuki NL	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
		2.154.440.000	381.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	3.600.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
DNWF	Dịch vụ	151.108.245	-
		59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu dài hạn khác			
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	-
		51.278.263.804	677.000.000
Phải thu cho vay dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay	435.127.112.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	47.614.944.866	22.492.001.049
Khách hàng trả trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	2.265.818.673

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	17.636.639.331	17.633.261.522
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	41.533.760.396	42.685.322.767
TỔNG CỘNG	59.170.399.727	60.318.584.289

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	1.108.184.165	1.108.184.166

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau: (tiếp theo)

(*) Chi tiết thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	4.671.348.190	4.678.103.815	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	3.894.678.069	3.898.055.883	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.474.661.068	
Ông Ngjan Siew Siong	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.528.256.354	1.535.011.980	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.401.364.750	1.374.342.251	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.148.872.668	1.152.250.480	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.148.872.668	1.152.250.480	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.896	781.258.897	
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	587.326.668	587.326.668	
TỔNG CỘNG		17.636.639.331	17.633.261.522	

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:
(tiếp theo)

(**) Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lucas Ignatius Loh	Tổng Giám đốc Tập đoàn	19.437.833.939	11.897.793.821	
Jen Yuh		5.534.503.896	4.380.009.091	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	4.948.400.000	1.318.084.987	
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	4.189.234.000	4.064.418.591	
Bà Nguyễn Thị Phương	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	3.184.363.636	-	
Ông Ng Joo Tong	Giám đốc điều hành Nam Long Land	2.122.357.900	2.283.036.700	
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn			
Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	1.175.009.882	-	
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	942.057.143	-	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập		4.784.346.314	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính		5.559.628.178	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn		2.084.069.292	
Ông Văn Việt Sơn	Giám đốc điều hành Nam Long Land		6.313.935.793	
		41.533.760.396	42.685.322.767	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Số cuối năm	Số cuối năm
Lợi nhuận sau thuế (VND)	701.371.622.402	517.894.708.641
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(40.068.581.120)</i>	<i>(23.305.261.889)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	661.303.041.282	494.589.446.752
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (<i>cổ phiếu</i>)	485.097.383	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	485.097.383	384.777.471
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	1.363	1.285
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	1.363	1.285

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 012/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

V/v: : Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm
2025 và năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 4 năm 2025 và năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau :

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2025 (đồng)	Quý 4.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Năm 2025 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.704.152.132.207	6.368.541.228.568	-73%	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193	-22%
2	Lãi thuần sau thuế	504.868.412.214	1.327.233.245.244	-62%	946.308.935.190	1.387.388.524.753	-32%

Doanh thu thuần Quý 4 năm 2025 đạt 1.704 tỷ đồng, giảm 4.664 tỷ đồng hay 73% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 95% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 4 năm 2025 giảm 882 tỷ đồng hay 62% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu bán giao dự án trọng điểm Akari trong năm 2025.

Doanh thu thuần năm 2025 đạt 5.645 tỷ đồng, giảm 1.551 tỷ đồng hay 22% so với năm 2024. Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 96% tổng doanh thu trong năm) đạt 5.395 tỷ đến từ các dự án trọng điểm là Southgate, Akari và Cần Thơ. Lợi nhuận thuần năm 2025 giảm 441 tỷ đồng hay 32% so với năm trước chủ yếu do giảm doanh thu so với cùng kỳ năm 2024.


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026