Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 56
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026	57

BÁO CÁO TÌNH HINH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**17.589.900.550.107**	**19.239.677.210.199**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***3.835.746.734.012***	***6.779.172.685.537***
1. Tiền	111		508.944.831.825	1.695.693.074.804
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.326.801.902.187	5.083.479.610.733
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***6***	***2.294.899.764.555***	***1.409.357.640.284***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.294.899.764.555	1.472.569.212.382
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	126		-	(63.211.572.098)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***1.632.317.941.253***	***1.822.744.672.822***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	601.241.200.170	1.043.055.344.239
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	463.104.003.076	370.907.037.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	627.383.569.425	467.488.601.482
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7, 8, 9	(59.410.831.418)	(58.706.310.699)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***9.138.374.419.810***	***8.677.574.019.548***
1. Hàng tồn kho	141		9.196.407.729.113	8.742.397.488.280
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(58.033.309.303)	(64.823.468.732)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***688.561.690.477***	***550.828.192.008***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	451.443.490.146	279.686.600.660
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	20	199.973.102.577	220.006.628.683
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	6.175.085.568	11.162.083.527
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		30.970.012.186	39.972.879.138

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**8.882.453.182.014**	**7.324.838.975.191**
I. Khoản phải thu dài hạn	***210***		***746.006.575.434***	***749.798.939.636***
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	746.006.575.434	749.798.939.636
II. Tài sản cố định	***220***		***90.668.583.730***	***107.730.551.550***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	58.408.208.324	59.427.147.187
Nguyên giá	222		171.448.352.408	167.127.780.464
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(113.040.144.084)	(107.700.633.277)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	32.260.375.406	48.303.404.363
Nguyên giá	228		138.862.203.347	138.862.203.347
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.601.827.941)	(90.558.798.984)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***14***	***423.877.891.165***	***445.231.454.032***
1. Nguyên giá	241		529.695.213.333	535.258.293.333
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(105.817.322.168)	(90.026.839.301)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***16.513.919.840***	***15.484.005.803***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	16.513.919.840	15.484.005.803
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***16***	***6.946.164.362.856***	***5.479.841.250.692***
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16.1	6.015.172.642.346	5.035.951.878.512
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.3	2.409.000.000	2.409.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	16.2	928.582.720.510	441.480.372.180
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***659.221.848.989***	***526.752.773.478***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	146.781.979.053	49.311.433.507
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		512.439.869.936	477.441.339.971
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**26.472.353.732.121**	**26.564.516.185.390**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.977.271.906.830**	**11.740.271.874.301**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***6.889.308.169.002***	***6.453.837.316.303***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	220.484.591.752	463.429.872.158
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.191.703.815.759	2.588.129.793.111
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	19	234.403.392.309	227.929.662.415
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	145.975.910.627	228.275.143.005
5. Phải trả người lao động	315		5.595.918.406	64.959.983.608
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	861.517.559.286	1.037.266.699.685
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	25	14.452.323.363	16.053.638.737
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	442.725.799.618	747.195.606.092
9. Vay ngắn hạn	321	23	1.712.291.555.979	1.016.903.725.515
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	26	17.129.544.353	23.986.400.823
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	24	43.027.757.550	39.706.791.154
II. Nợ dài hạn	***330***		***4.087.963.737.828***	***5.286.434.557.998***
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	25	252.865.769.563	331.580.707.573
2. Phải trả dài hạn khác	338	22	223.617.714.294	189.745.479.501
3. Vay và nợ dài hạn	339	23	3.339.835.277.771	4.504.698.075.854
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		196.620.518.650	172.995.614.741
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	26	75.024.457.550	87.414.680.329
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**15.495.081.825.291**	**14.824.244.311.089**
1. Vốn cổ phần	411	27.1	4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*4.850.973.830.000*	*4.850.973.830.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	4.141.756.386.759	4.142.389.791.759
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	27.1	2.290.916.108	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	9.051.979.315	10.709.490.423
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	27.1	3.694.573.198.221	3.655.935.571.970
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*420a*		*3.566.344.851.323*	*2.954.563.949.568*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*128.228.346.898*	*701.371.622.402*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	28	2.794.218.903.749	2.162.019.015.798
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**26.472.353.732.121**	**26.564.516.185.390**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phan Bảo Thi	*Nguyễn Quang Đức*	*Nguyễn Thanh Hương*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29.1	**327.684.860.843**	**1.877.218.621.324**	**2.022.228.664.177**	**3.940.934.446.940**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	30	**(176.524.568.789)**	**(1.048.487.027.690)**	**(1.253.321.539.032)**	**(2.362.175.070.965)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**151.160.292.054**	**828.731.593.634**	**768.907.125.145**	**1.578.759.375.975**
21	**4. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		**6.023.391.730**	**-**	**6.023.391.730**	**-**
22	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	29.2	**80.708.966.024**	**29.030.879.199**	**239.731.317.275**	**121.204.787.606**
23	**6. Chi phí tài chính**	31	**(80.995.963.221)**	**(136.372.487.459)**	**(241.424.145.446)**	**(284.554.679.904)**
24	*- Trong đó: chi phí đi vay*		*(75.462.213.222)*	*(131.343.737.460)*	*(223.172.692.783)*	*(266.059.063.280)*
27	**7. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết**	16.1	**3.742.414.496**	**5.384.919.800**	**34.560.914.234**	**33.653.410.471**
25	**8. Chi phí bán hàng**		**(43.108.713.484)**	**(209.351.991.819)**	**(156.657.638.718)**	**(435.194.680.598)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(89.233.003.012)**	**(201.022.766.164)**	**(358.817.808.436)**	**(425.036.486.779)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**28.297.384.587**	**316.400.147.191**	**292.323.155.784**	**588.831.726.771**
31	**11. Thu nhập khác**	32	**10.115.054.936**	**17.268.871.513**	**22.600.058.425**	**44.641.167.008**
32	**12. Chi phí khác**	32	**-**	**(3.820.233.129)**	**(5.071.043.013)**	**(12.186.904.372)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	32	**10.115.054.936**	**13.448.638.384**	**17.529.015.412**	**32.454.262.636**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**38.412.439.523**	**329.848.785.575**	**309.852.171.196**	**621.285.989.407**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(12.078.289.122)	(136.307.012.409)	(140.490.571.991)	(242.830.741.603)
52	16.(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(20.979.890.657)	40.506.294.760	11.774.615.586	62.985.275.173
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.354.259.744	234.048.067.926	181.136.214.791	441.440.522.977
61	18.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	27.1	4.798.582.648	145.962.934.607	128.228.346.898	353.649.332.361
62	19.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	555.677.096	88.085.133.319	52.907.867.893	87.791.190.616
70	20.Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	4	356	246	859
71	21.Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	4	356	246	859

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phan Bảo Thi	*Nguyễn Quang Đức*	*Nguyễn Thanh Hương*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**309.852.171.196**	**621.285.989.407**
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	02	12, 13, 14	38.317.706.714	37.841.640.668
Hoàn nhập dự phòng	03		(88.544.290.057)	(3.298.003.949)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(271.710.858.914)	(155.243.093.886)
Chi phí lãi vay	06	31	241.424.145.446	284.554.679.904
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**229.338.874.385**	**785.141.212.144**
Tăng các khoản phải thu	09		(256.079.728.170)	(455.641.825.856)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(334.467.603.895)	190.277.253.053
Giảm các khoản phải trả	11		(203.409.952.612)	(1.231.763.879.302)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(269.227.435.032)	85.367.206.022
Chi phí đi vay đã trả	14		(367.232.388.804)	(264.125.770.556)
Thuế TNDN đã nộp	15	20	(207.442.499.826)	(403.023.936.248)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(41.916.474.843)	(31.507.245.294)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.450.437.208.797)**	**(1.325.276.986.037)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(4.453.981.489)	(9.570.277.947)
Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	22		10.798.000.000	283.853.220
Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(2.446.768.276.994)	(121.090.029.741)
Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		1.633.662.157.606	251.738.410.151
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(975.059.849.600)	(73.660.000.000)
Tiền thu lãi từ lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27		225.370.748.887	127.112.579.427
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.556.451.201.590)**	**174.814.535.110**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Nhận vốn góp của cổ không kiểm soát	31		1.153.622.509.072	45.000.000.000
Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát	32		-	(259.857.837.500)
Tiền thu từ đi vay	33	23.4	738.985.690.345	2.986.861.361.641
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	23.4	(1.221.086.907.961)	(2.965.478.629.299)
Cổ tức đã trả	36	27, 28	(608.058.832.594)	(819.466.601.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	**40**		**63.462.458.862**	**(1.012.941.706.658)**
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	**50**		**(2.943.425.951.525)**	**(2.163.404.157.585)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**6.779.172.685.537**	**5.443.293.611.458**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**3.835.746.734.012**	**3.279.889.453.873**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phan Bảo Thi	*Nguyễn Quang Đức*	*Nguyễn Thanh Hương*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 31 vào ngày 26 tháng 10 năm 2026.

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 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, ba (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*	*Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)*
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	51,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji *(*)*	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu đô thị Nam Nong ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	71,60
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai *("DNWF")*	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Hoạt động chính trong kỳ 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 bến 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; 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 tọa lạc 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 tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 1.007 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 980).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Chad Ryan Ovel	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026) Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 9 năm 2026)
Ông Ho Hon Sang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2026)
Bà Nguyễn Thanh Hương	Quyền Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc đầu tư (bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	
Ông Lucas Ignatuis Loh Jen Yuh	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026 miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2026
Ông Dương Tấn Vinh	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026

Bà Nguyễn Thanh Hương được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 048/2026/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 28 tháng 8 năm 2026.

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 giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

Theo đó, báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 báo cáo

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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 báo cáo tình hình tài chính 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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 36.

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

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại TM số 36.

3.2 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 dưới 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.

3.3 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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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. 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 giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và các tài sản sinh học là cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

3.6 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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

3.7 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

3.8 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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ 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.

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

3.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- 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.

3.11 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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

3.12 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 khô\ng 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc 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 giữa niên độ.

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 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 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 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.16 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, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.17 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.

3.18 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.

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

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.19 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 kỳ.

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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

3.20 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. 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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 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.

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.21 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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.

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 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 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.

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

3.24 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.25 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 KỲ

4.1 Nhận chuyển nhượng vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn với giá trị là 312.425.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,53% lên 58,90% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 11 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 3 tháng 6 năm 2026. *(Thuyết minh ("TM") số 16.1).*

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn với giá trị là 662.634.849.600 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 58,90% lên 71,60% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 28 tháng 7 năm 2026. *(Thuyết minh ("TM") số 16.1).*

4.2 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Southgate

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Southgate với tổng giá trị 108.000.000.000 VND. Việc góp vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 số 1101887340 cho Southgate vào ngày 5 tháng 2 năm 2026.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long Land

Vào ngày 12 tháng 2 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Nam Long Land với tổng giá trị 388.000.000.000 VND. Việc góp vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 số 0316366924 cho Nam Long Land vào ngày 2 tháng 3 năm 2026.

4.4 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long VCD

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 500.000.000.000 VND vào Nam Long VCD. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 số 1101382943 cho Nam Long VCD vào ngày 2 tháng 4 năm 2026.

4.5 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long CP

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Nam Long CP với tổng giá trị 249.000.000.000 VND. Việc góp vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 23 số 0304854518 cho Nam Long CP vào ngày 31 tháng 3 năm 2026.

4.6 Nhận góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long ADC

Vào ngày 14 tháng 7 năm 2026, ADC đã hoàn tất việc nhận thêm vốn góp từ cổ đông không kiểm soát với giá trị là 1.090.622.509.072 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 100% xuống 51%. Sau giao dịch này, Công ty vẫn duy trì quyền kiểm soát đối với ADC. Việc góp vốn nêu trên đã được phê duyệt bởi Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN số 0305314032 điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 13 tháng 8 năm 2026.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	1.539.758.966	665.481.620
Tiền gửi ngân hàng *(*)*	507.405.072.859	1.695.027.593.184
Các khoản tương đương tiền *(**)*	3.326.801.902.187	5.083.479.610.733
TỔNG CỘNG	**3.835.746.734.012**	**6.779.172.685.537**

(*) Số dư các khoản tiền gửi ngân hàng chi tiết được thể hiện như sau

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng Thương mại cổ phần ("TMCP")		
Phương Đông	158.674.504.006	546.330.491.564
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	111.435.793.749	713.359.781.089
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	10.132.595.527	4.366.456.093
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	227.162.179.577	430.970.864.438
TỔNG CỘNG	**507.405.072.859**	**1.695.027.593.184**

(**) Số dư các khoản tương đương tiền chi tiết được thể hiện như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	980.708.329.734	2.349.695.158.131
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	986.246.810.446	2.002.651.420.458
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	975.312.328.767	287.148.684.932
Các khoản tương đương tiền khác	384.534.433.240	443.984.347.212
TỔNG CỘNG	**3.326.801.902.187**	**5.083.479.610.733**

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 4,0%/năm đến 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền gửi có kỳ hạn *(*)*	2.193.450.443.187	1.356.275.695.077
Phải thu cho vay ngắn hạn *(**)*	54.870.964.170	75.470.964.170
Lãi phải thu cho vay ngắn hạn	46.578.357.198	40.822.553.135
TỔNG CỘNG *(***)*	**2.294.899.764.555**	**1.472.569.212.382**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(63.211.572.098)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.294.899.764.555**	**1.409.357.640.284**

(***) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

(*) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn chi tiết được thể hiện như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	1.226.985.365.465	1.142.911.949.597
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	380.255.287.671	60.076.438.356
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	256.286.575.343	41.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	329.923.214.708	112.287.307.124
TỔNG CỘNG	**2.193.450.443.187**	**1.356.275.695.077**

Đầu tư nắm 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 4,2%/năm đến 9,0%/năm.

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

Bên vay	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 2 tháng 4 năm 2027	9,5%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2027	9,5%
	26.500.000.000		
Cá nhân 2			
Khoản vay 1	16.070.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0%
Cá nhân 3			
Khoản vay 1	7.300.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0%
Cá nhân 4			
Khoản vay 1	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2026	6,0%
TỔNG CỘNG	**54.870.964.170**		

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu các khách hàng khác	471.522.096.786	(1.893.224.961)	898.632.176.123	(1.995.180.961)
Phải thu các bên liên quan *(TM số 34)*	129.719.103.384	-	144.423.168.116	-
TỔNG CỘNG	**601.241.200.170**	**(1.893.224.961)**	**1.043.055.344.239**	**(1.995.180.961)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	211.789.721.102	211.503.075.111
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	*114.692.130.648*	*114.692.130.648*
- 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*	*42.291.036.429*
- Khác	*4.216.564.831*	*3.929.918.840*
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	61.967.379.695	90.005.971.060
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*21.377.888.217*	*57.082.830.485*
- Khác	*40.589.491.478*	*32.923.140.575*
Tạm ứng khác	189.346.902.279	69.397.991.629
TỔNG CỘNG	**463.104.003.076**	**370.907.037.800**
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	**412.514.013.882**	**320.317.048.606**
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	*410.212.583.495*	*318.162.608.606*
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 34)	*2.301.430.387*	*2.154.440.000*

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	227.923.765.920	-	250.002.502.333	-
Tạm ứng cho nhân viên cho mục đích kinh doanh khác	60.680.809.474	-	78.472.608.865	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(i)*	55.445.462.994	-	55.445.462.994	-
Đặt cọc, ký quỹ	204.166.207.312	-	12.992.765.645	-
Khác	79.167.323.725	(6.927.617.263)	70.575.261.645	(6.121.140.544)
	627.383.569.425	**(6.927.617.263)**	**467.488.601.482**	**(6.121.140.544)**
Dài hạn				
Góp vốn HĐHTKD *(i)*	665.933.694.278	-	665.933.694.278	-
Đặt cọc, ký quỹ	80.072.881.156	-	83.865.245.358	-
	746.006.575.434	**-**	**749.798.939.636**	**-**
TỔNG CỘNG	**1.373.390.144.859**	**(6.927.617.263)**	**1.217.287.541.118**	**(6.121.140.544)**
Trong đó:				
Phải thu các bên khác	*1.257.392.560.115*	*(6.927.617.263)*	*1.106.185.393.250*	*(6.121.140.544)*
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 34)	*65.188.317.819*	-	*59.823.884.064*	-
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)	*50.809.266.925*	-	*51.278.263.804*	-

(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:

- HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m^2 tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD dài hạn thể hiện khoản tiền góp vốn từ HĐHTKD với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng theo hợp đồng số 0066-25/LED/VSIP-HP ngày 23 tháng 5 năm 2025 để phát triển dự án Nhà ở Nam Long – Thủy Nguyên 1 trên quy mô diện tích 91.052 m^2 tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, dự án này đang trong giai đoạn mở bán.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ngày 1 tháng 1	6.121.140.544	28.150.350.536
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	806.476.719	2.000.000.000
Ngày 30 tháng 9	6.927.617.263	30.150.350.536

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản dở dang *(i)*	8.665.250.366.218	8.595.971.911.173
Dịch vụ quản lý dự án	528.860.058.049	143.987.333.540
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	2.297.304.846	2.438.243.567
TỔNG CỘNG	**9.196.407.729.113**	**8.742.397.488.280**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(58.033.309.303)	(64.823.468.732)
GIÁ TRỊ THUẦN	**9.138.374.419.810**	**8.677.574.019.548**
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	*4.043.380.502.752*	*3.888.834.758.378*
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	*2.467.392.743.971*	*2.860.311.463.410*
Dự án Cần Thơ	*866.899.151.715*	*719.781.994.338*
Dự án An Zen Residences	*644.862.741.222*	*430.282.558.758*
Dự án Phú Hữu	*206.714.707.349*	*226.991.618.688*
Dự án Phước Long B - Mở rộng	*137.340.858.689*	*132.158.926.807*
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	*85.956.947.159*	*83.436.733.873*
Dự án Nguyên Sơn	*60.714.588.488*	*77.657.333.691*
Dự án Hoàng Nam (Akari)	*44.657.296.112*	*37.724.894.188*
Dự án Long An 36ha (*)	*36.450.266.341*	*35.683.783.915*
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	*40.077.483.512*	*12.960.800.537*
Dự án Phú Đức	*2.584.069.675*	*2.584.069.675*
Khác	*28.219.009.233*	*87.562.974.915*

(*) 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 Long Hưng, Thành phố Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ngày 1 tháng 1	64.823.468.732	67.177.625.523
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(6.790.159.429)	(2.354.156.791)
Ngày 30 tháng 9	58.033.309.303	64.823.468.732

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	436.091.824.370	268.138.425.203
Công cụ, dụng cụ	9.961.895.956	8.967.985.418
Khác	5.389.769.820	2.580.190.039
	451.443.490.146	279.686.600.660
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	122.910.314.333	25.803.446.887
Công cụ, dụng cụ	21.092.515.442	18.593.775.274
Chi phí chờ phân bổ khác	2.779.149.278	4.914.211.346
	146.781.979.053	49.311.433.507
TỔNG CỘNG	**598.225.469.199**	**328.998.034.167**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	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:						
Số đầu kỳ	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Mua mới	-	336.296.297	4.096.688.000	170.800.000	73.000.000	4.676.784.297
Thanh lý	-	-	-	(356.212.353)	-	(356.212.353)
Số cuối kỳ	86.702.751.537	29.816.141.146	37.282.477.715	12.987.057.035	4.659.924.975	171.448.352.408
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Khấu hao trong kỳ	(1.057.455.139)	(523.316.883)	(3.214.834.735)	(526.892.195)	(373.224.208)	(5.695.723.160)
Thanh lý	-	-	-	356.212.353	-	356.212.353
Số cuối kỳ	(48.077.597.690)	(18.412.859.763)	(30.489.734.278)	(12.093.072.943)	(3.966.879.410)	(113.040.144.084)
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Số cuối kỳ	38.625.153.847	11.403.281.383	6.792.743.437	893.984.092	693.045.565	58.408.208.324
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	*6.291.106.004*	-	-	-	-	*6.291.106.004*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và cuối kỳ	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Hao mòn trong kỳ	(61.689.111)	(15.981.339.846)	(16.043.028.957)
Số cuối kỳ	(2.799.167.076)	(103.802.660.865)	(106.601.827.941)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363
Số cuối kỳ	12.898.064.137	19.362.311.269	32.260.375.406
Trong đó:			
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	*2.506.932.943*	-	*2.506.932.943*

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Thanh lý nhượng bán	-	(5.563.080.000)	(5.563.080.000)
Số cuối kỳ	27.139.524.974	502.555.688.359	529.695.213.333
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(10.023.030.102)	(80.003.809.199)	(90.026.839.301)
Tăng trong kỳ	(249.965.995)	(16.328.988.602)	(16.578.954.597)
Thanh lý nhượng bán	-	788.471.730	788.471.730
Số cuối kỳ	(10.272.996.097)	(95.544.326.071)	(105.817.322.168)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	17.116.494.872	428.114.959.160	445.231.454.032
Số cuối kỳ	16.866.528.877	407.011.362.288	423.877.891.165

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 30 tháng 9 năm 2026. 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 giữa niên độ.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Mua sắm	15.814.557.620	14.784.643.583
Khác	699.362.220	699.362.220
TỔNG CỘNG	**16.513.919.840**	**15.484.005.803**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(TM số 16.1)*	6.015.172.642.346	5.035.951.878.512
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn *(TM số 16.2)*	928.582.720.510	441.480.372.180
Đầu tư dài hạn khác *(TM số 16.3)*	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	**6.946.164.362.856**	**5.479.841.250.692**

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết	*Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết*
		%	*%*
DNWF *(i)*	Bất động sản	50,00	50,00
Paragon *(ii)*	Bất động sản	71,60	50,53
NNH Mizuki *(iii)*	Bất động sản	50,00	50,00
Anabuki *(iv)*	Bất động sản	30,59	30,59

(i) Hoạt động chính của DNWF là phát triển dự án Izumi City trên quy mô diện tích 170 hecta tại Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

(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, Xã Đại Phước, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

(iii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

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

16.1 *Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết* (tiếp theo)

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

VND

	Anabuki	*NNH Mizuki*	*Paragon*	*DNWF*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu kỳ	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	2.892.788.954.518	4.495.556.584.729
Tăng trong kỳ *(TM số 4)*	-	-	975.059.849.600	-	975.059.849.600
Số cuối kỳ	4.588.500.000	540.000.000.000	2.033.238.979.811	2.892.788.954.518	5.470.616.434.329
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu kỳ	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	289.236.676.077	540.395.293.783
Phần lãi từ công ty liên doanh, liên kết	3.008.254.872	17.672.908.494	435.295.597	13.444.455.271	34.560.914.234
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(30.400.000.000)	-	-	(30.400.000.000)
Số cuối kỳ	17.650.321.618	225.040.622.093	(815.867.042)	302.681.131.348	544.556.208.017
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu kỳ	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512
Số cuối kỳ	22.238.821.618	765.040.622.093	2.032.423.112.769	3.195.470.085.866	6.015.172.642.346

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

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cho vay dài hạn	928.582.720.510	441.480.372.180
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)	*928.582.720.510*	*441.480.372.180*

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá mua*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho các bên khác	*215.142.344.351*	*215.142.344.351*	*415.814.927.292*	*415.814.927.292*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng PG*	22.360.617.699	22.360.617.699	22.360.617.699	22.360.617.699
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons*	1.415.329.955	1.415.329.955	1.415.329.955	1.415.329.955
- Phải trả đối tượng khác	191.366.396.697	191.366.396.697	392.038.979.638	392.038.979.638
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 34)*	*5.342.247.401*	*5.342.247.401*	*47.614.944.866*	*47.614.944.866*
TỔNG CỘNG	**220.484.591.752**	**220.484.591.752**	**463.429.872.158**	**463.429.872.158**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản *(*)*	3.191.613.088.486	2.588.039.065.838
Khác	90.727.273	90.727.273
TỔNG CỘNG	**3.191.703.815.759**	**2.588.129.793.111**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*3.191.613.088.486*	*2.588.039.065.838*
Phải trả bên liên quan (TM số 34)	*90.727.273*	*90.727.273*

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

19. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cổ tức, lợi nhuận *(*)*	234.403.392.309	227.929.662.415

(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	220.006.628.683	339.500.450.567	(359.533.976.673)	199.973.102.577
Các loại thuế khác	11.162.083.527	8.239.044.929	(13.226.042.888)	6.175.085.568
TỔNG CỘNG	**231.168.712.210**	**347.739.495.496**	**(372.760.019.561)**	**206.148.188.145**
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.038.145.998	140.490.571.991	(207.442.499.826)	101.086.218.163
Thuế thu nhập cá nhân	42.287.917.277	103.549.620.776	(110.915.467.167)	34.922.070.886
Thuế giá trị gia tăng	17.945.908.619	450.980.278.793	(460.026.256.927)	8.899.930.485
Các loại thuế khác	3.171.111	8.875.898.357	(7.811.378.375)	1.067.691.093
TỔNG CỘNG	**228.275.143.005**	**703.896.369.917**	**(786.195.602.295)**	**145.975.910.627**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	313.476.974.436	384.127.309.450
Chi phí bồi hoàn *(*)*	357.213.180.383	357.057.080.380
Chi phí lãi vay phải trả	108.409.007.189	114.674.613.609
Các khoản chi phí hoạt động khác	82.418.397.278	181.407.696.246
TỔNG CỘNG	**861.517.559.286**	**1.037.266.699.685**

(*) Đây là nghĩa vụ bồi hoàn cho đối tác theo thỏa thuận trước đó liên quan đến Dự án Izumi.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	365.220.094.801	362.482.128.538
Đặt cọc, ký quỹ đã nhận	13.561.500.000	309.042.250.696
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	2.894.000.000	7.015.772.944
Khác	61.050.204.817	68.655.453.914
	442.725.799.618	747.195.606.092
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ đã nhận	222.435.111.444	189.639.921.501
Khác	1.182.602.850	105.558.000
	223.617.714.294	189.745.479.501
TỔNG CỘNG	**666.343.513.912**	**936.941.085.593**

23. VAY

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 23.1)*	768.840.167.093	1.016.903.725.515
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(TM số 23.3)*	943.451.388.886	-
	1.712.291.555.979	1.016.903.725.515
Vay dài hạn		
Trái phiếu *(TM số 23.3)*	2.694.835.277.771	3.625.660.416.660
Vay dài hạn từ ngân hàng *(TM số 23.2)*	645.000.000.000	879.037.659.194
	3.339.835.277.771	4.504.698.075.854
TỔNG CỘNG	**5.052.126.833.750**	**5.521.601.801.369**

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân đội	188.479.890.242	Ngày 30 tháng 3 năm 2027	7,50 - 8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	198.448.216.866	Ngày 7 tháng 11 năm 2026	10,00	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	196.712.903.814	Ngày 19 tháng 2 năm 2027	7,20 - 8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	115.375.868.624	Từ ngày 7 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 6 năm 2027	10,00 - 11,25	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, TP.HCM *(TM số 12 và 13)*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	38.067.922.508	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	7,50 - 8,40	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	31.755.365.039	Từ ngày 16 tháng 11 năm 2026 đến ngày 22 tháng 2 năm 2027	7,60 – 8,50	Quyền đòi nợ khoản phải thu của Nam Khang
TỔNG CỘNG	**768.840.167.093**			

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (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	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần	Quyền tài sản thuộc một phần Dự án Khu dân cư Nam Long 2 thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường 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	10,30 – 11,70	Quyền tài sản (Quyền đòi nợ) phát sinh từ các hợp đồng mua bán các sản phẩm căn hộ/ căn thương mại shophouse thuộc Dự án Khu dân cư - Dự án Chung cư Lô C tại xã An Đồng (dự án An Zen Residences), huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (nay là phường An Hải, Thành phố Hải Phòng)
TỔNG CỘNG	**645.000.000.000**				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	*645.000.000.000*				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-				

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ/ Đại diện trái chủ*	*Số cuối kỳ*		*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
		Số lượng	Giá trị				
			VND	*(%/năm)*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	10.000	1.000.000.000.000	11,255	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	9.500	950.000.000.000	11,205	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 Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600	660.000.000.000	9,8	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	50.000.000.000	10,4	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	27.893.862 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	4.500	450.000.000.000				

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 *Trái phiếu* tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ/ Đại diện trái chủ*	*Số cuối kỳ* Số lượng	Giá trị *VND*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	1.260	126.000.000.000	10,2	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	1.000	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	2.260	226.000.000.000				
	Công Ty Cổ phần Chứng Khoán Kis Việt Nam	700	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	160	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	120	12.000.000.000				
Trừ: *Chi phí phát hành*			*(21.713.333.343)*				
TỔNG CỘNG			**3.638.286.666.657**				
Trong đó:							
Trái phiếu dài hạn			*2.694.835.277.771*				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			*943.451.388.886*				

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

VND

	Vay	*Trái phiếu*	*Tổng cộng*
Số đầu kỳ	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369
Tiền thu từ đi vay	738.985.690.345	-	738.985.690.345
Tiền chi trả nợ gốc	(1.221.086.907.961)	-	(1.221.086.907.961)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	12.626.249.997	12.626.249.997
Số cuối kỳ	1.413.840.167.093	3.638.286.666.657	5.052.126.833.750

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ngày 1 tháng 1	39.706.791.154	57.089.314.183
Trích lập quỹ *(TM số 27.1)*	45.237.441.239	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	(41.916.474.843)	(31.507.245.294)
Ngày 30 tháng 9	**43.027.757.550**	**53.712.068.889**

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.

Chi tiết như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	14.452.323.363	16.053.638.737
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện	207.341.560.310	260.081.432.986
Tiền cho thuê nhận trước	45.524.209.253	71.499.274.587
	252.865.769.563	331.580.707.573
TỔNG CỘNG	**267.318.092.926**	**347.634.346.310**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình xây dựng và nhà ở để bán đã hoàn thành việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	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*
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	353.649.332.361	353.649.332.361
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
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
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối kỳ	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.309.084.659.542	9.815.787.107.863

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ này							
Số đầu kỳ	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	128.228.346.898	128.228.346.898
Cổ tức công bố *(i)*	-	-	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	(633.405.000)	2.290.916.108	(1.657.511.108)	-	197.187.117.548	197.187.117.548
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.237.441.239)	(45.237.441.239)
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.008.294.544	1.008.294.544
Số cuối kỳ	4.850.973.830.000	4.141.756.386.759	2.290.916.108	9.051.979.315	2.216.611.139	3.694.573.198.221	12.700.862.921.542

(i) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 4 năm 2026 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền tại mức 5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã được duyệt	**485.097.383**	**485.097.383**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*485.097.383*	*485.097.383*
Cổ phiếu phổ thông	*485.097.383*	*485.097.383*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*485.097.383*	*485.097.383*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 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
	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	-	2.978.330.000
Vốn góp cuối kỳ	4.850.973.830.000	3.850.753.040.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	242.548.691.500	192.152.576.696
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	236.757.736.700	188.678.621.917

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Vốn điều lệ đã góp	1.984.214.251.704	1.217.640.626.424
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	40.273.535.424	40.273.535.424
Thặng dư vốn	413.443.878.665	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	203.231.139
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	356.677.822.982	878.100.444.103
TỔNG CỘNG	**2.794.218.903.749**	**2.162.019.015.798**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ngày 1 tháng 1	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
Lợi nhuận thuần trong kỳ	52.907.867.893	87.791.190.616
Góp vốn	63.000.000.000	-
Thoái vốn	-	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	(219.136.641.321)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	893.435.391.524	-
Cổ tức đã công bố	(377.143.371.466)	(211.139.386.628)
Ngày 30 tháng 9	2.794.218.903.749	4.551.278.229.585
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	*371.301.095.894*	*630.787.979.583*

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu thuần	**2.022.228.664.177**	**3.940.934.446.940**
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	*1.248.573.171.739*	*3.767.684.727.569*
Doanh thu chuyển nhượng dự án	*489.619.628.972*	*-*
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	*105.642.083.625*	*88.813.764.938*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*144.364.513.153*	*58.460.786.439*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*34.029.266.688*	*25.975.167.994*
TỔNG CỘNG	**2.022.228.664.177**	**3.940.934.446.940**
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	*1.828.498.269.716*	*3.933.568.063.009*
Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)	*193.730.394.461*	*7.366.383.931*

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	239.624.569.348	121.204.787.606
Khác	106.747.927	-
TỔNG CỘNG	**239.731.317.275**	**121.204.787.606**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	547.908.326.598	2.230.650.946.037
Giá vốn chuyển nhượng dự án	477.523.712.628	77.001.251.970
Giá vốn dịch vụ xây dựng	120.856.184.269	45.834.186.817
Giá vốn dịch vụ cung cấp	97.564.929.415	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.468.386.122	8.688.686.141
TỔNG CỘNG	**1.253.321.539.032**	**2.362.175.070.965**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	223.172.692.783	266.059.063.280
Chi phí phát hành trái phiếu	18.251.452.663	18.495.616.624
TỔNG CỘNG	**241.424.145.446**	**284.554.679.904**

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	13.503.279.435	28.981.949.251
Thanh lý	-	4.188.633.507
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	2.676.402.632
Khác	9.096.778.990	8.794.181.618
	22.600.058.425	44.641.167.008
Chi phí khác		
Tiền phạt	1.456.307.100	5.525.946.039
Thanh lý	-	2.868.958.540
Khác	3.614.735.913	3.791.999.793
	5.071.043.013	12.186.904.372
LỢI NHUẬN KHÁC	**17.529.015.412**	**32.454.262.636**

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 dao 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thuế TNDN hiện hành	140.490.571.991	242.830.741.603
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(11.774.615.586)	(62.985.275.173)
TỔNG CỘNG	**128.715.956.405**	**179.845.466.430**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Paragon	Công ty liên doanh
DNWF	Công ty liên doanh
Anabuki	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
NNH Mizuki	Cổ tức	30.400.000.000	73.200.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	15.592.633.063	7.316.611.446
Paragon	Góp vốn	975.059.849.600	73.660.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	53.668.183.514	-
DNWF	Cho vay	442.081.805.456	-
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	124.413.156.592	-
	Lãi cho vay	51.373.803.054	-
Anabuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	56.421.292	49.772.485
(*) Doanh thu với các bên liên quan *(TM số 29.1)*		193.730.394.461	7.366.383.931

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:

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	121.069.506.304	136.349.076.679
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	4.462.195.998	5.596.025.553
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	4.187.401.082	2.478.065.884
		129.719.103.384	**144.423.168.116**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	301.430.387	154.440.000
		2.301.430.387	**2.154.440.000**
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	9.000.000.000	3.600.000.000
DNWF	Đặt cọc	300.000.000	-
	Dịch vụ	-	151.108.245
Anabuki NL	Dịch vụ	442.854.825	627.312.825
		65.188.317.819	**59.823.884.064**
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay *(*)*	928.582.720.510	441.480.372.180
Phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	410.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	132.266.925	301.263.804
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	50.000.000.000
		50.809.266.925	**51.278.263.804**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.342.247.401	47.614.944.866
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	90.727.273

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp để tài trợ cho dự án Izumi City hưởng lãi suất 8%/năm, khoản cho vay này có ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.

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:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	13.193.237.352	12.981.105.203
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	48.069.725.317	34.261.058.346
TỔNG CỘNG	**61.262.962.669**	**47.242.163.549**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	669.527.933	831.138.125

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 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 kỳ.

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	**128.228.346.898**	**353.649.332.361**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	*(8.911.417.345)*	*(22.682.466.618)*
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**119.316.929.553**	**330.966.865.743**
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ *(cổ phiếu)*	485.097.383	385.075.304
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	**485.097.383**	**385.075.304**
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*246*	*859*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*246*	*859*

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 4 năm 2026 ("NQĐHĐCĐ 2026").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2026.

36. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(TM số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	1.708.379.074.804	(12.686.000.000)	1.695.693.074.804
Các khoản tương đương tiền	5.105.925.667.543	(22.446.056.810)	5.083.479.610.733
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.352.276.955.351	120.292.257.031	1.472.569.212.382
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(63.211.572.098)	(63.211.572.098)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	75.470.964.170	(75.470.964.170)	-
Phải thu ngắn hạn khác	523.503.976.851	(56.015.375.369)	467.488.601.482
Tài sản ngắn hạn khác	-	39.972.879.138	39.972.879.138
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(121.917.882.797)	63.211.572.098	(58.706.310.699)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	441.480.372.180	441.480.372.180
Phải thu về cho vay dài hạn	435.127.112.000	(435.127.112.000)	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	227.929.662.415	227.929.662.415
Phải trả ngắn hạn khác	975.125.268.507	(227.929.662.415)	747.195.606.092
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.368.869.094.973	(6.694.024.008)	2.362.175.070.965
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.572.065.351.967	6.694.024.008	1.578.759.375.975
Chi phí bán hàng	428.500.656.590	6.694.024.008	435.194.680.598
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng, giảm các khoản phải thu	(374.329.544.181)	(81.312.281.675)	(455.641.825.856)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3.361.201.735.548	(81.312.281.675)	3.279.889.453.873

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

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phan Bảo Thi	*Nguyễn Quang Đức*	*Nguyễn Thanh Hương*

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
---	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 173A/2026/CV/NLG	*Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 và 9 tháng đầu năm 2026 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 3 năm 2026 và 9 tháng đầu năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2026 (đồng)	Quý 3.2025 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	327.684.860.843	1.877.218.621.324	-83%
2	Lãi thuần sau thuế	5.354.259.744	234.048.067.926	-98%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2026 đạt 327 tỷ đồng, giảm 1.550 tỷ đồng hay 83% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở, căn hộ và biệt thự (chiếm 72% tổng doanh thu của quý 3). Lợi nhuận thuần Quý 3 năm 2026 giảm 229 tỷ đồng hay 98% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu trong kỳ.

M.S.D.N: 0301438936 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG ★ P. TÂN MỸ - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Hương
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2026