Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 49

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.283.217.761.708**	**8.337.946.609.018**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***1.074.219.067.216***	***4.591.308.599.140***
1. Tiền	111		242.744.275.253	1.005.092.229.708
2. Các khoản tương đương tiền	112		831.474.791.963	3.586.216.369.432
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***881.467.851.271***	***993.753.747.368***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		881.467.851.271	993.753.747.368
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***632.441.635.620***	***1.059.572.724.259***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	143.910.541.802	518.862.687.220
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	211.615.280.018	142.297.624.229
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	327.589.608.489	449.188.163.499
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6,7	(50.673.794.689)	(50.775.750.689)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***1.633.307.850.855***	***1.581.737.226.165***
1. Hàng tồn kho	141		1.633.307.850.855	1.581.737.226.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***61.781.356.746***	***111.574.312.086***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	5.323.640.692	5.421.140.603
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		50.690.716.054	57.984.135.060
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		-	9.143.387.423
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	5.767.000.000	39.025.649.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**14.235.909.049.465**	**11.630.474.928.045**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***7.172.645.187***	***7.467.190.394***
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	7.172.645.187	7.467.190.394
II. Tài sản cố định	***220***		***20.856.802.359***	***37.110.815.504***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.242.787.031	1.562.515.413
Nguyên giá	222		17.541.338.900	17.471.493.900
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(16.298.551.869)	(15.908.978.487)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	19.614.015.328	35.548.300.091
Nguyên giá	228		121.842.550.509	121.842.550.509
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(102.228.535.181)	(86.294.250.418)
III. Bất động sản đầu tư	***240***		***4.252.007.905***	***4.351.260.990***
1. Nguyên giá	241		5.178.780.937	5.178.780.937
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(926.773.032)	(827.519.947)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***-***	***156.825.000***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	156.825.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***14***	***14.086.124.180.497***	***11.456.137.538.122***
1. Đầu tư vào công ty con	261	14.1	7.685.568.771.620	6.512.568.771.620
2. Đầu tư vào công ty liên doanh	262	14.2	5.471.972.688.367	4.496.912.838.767
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	28	928.582.720.510	446.655.927.735
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***117.503.413.517***	***125.251.298.035***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	57.510.891.225	61.648.104.983
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		59.992.522.292	63.603.193.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**18.519.126.811.173**	**19.968.421.537.063**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.974.432.349.731**	**8.074.073.752.313**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***3.638.175.385.725***	***3.959.611.467.484***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	360.609.093.528	725.346.210.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	755.396.094.828	792.183.162.990
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.625.958.203	1.474.261.728
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	65.928.550.122	43.078.830.078
5. Phải trả người lao động	315		1.996.296.139	15.586.593.585
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	612.908.296.262	818.634.681.532
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		3.302.000.000	4.439.750.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	169.470.892.877	705.631.898.558
9. Vay và nợ ngắn hạn	321	20	1.629.180.874.487	823.480.423.058
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	21	37.757.329.279	29.755.655.926
II. Nợ dài hạn	***330***		***3.336.256.964.006***	***4.114.462.284.829***
1. Phải trả dài hạn khác	338		2.657.779.240	2.623.779.240
2. Vay và nợ dài hạn	339	20	3.260.377.369.681	4.025.660.416.660
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	22	73.221.815.085	86.178.088.929
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**23**	**11.544.694.461.442**	**11.894.347.784.750**
1. Vốn cổ phần	411		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	412		3.930.637.940.967	3.930.637.940.967
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.940.860.165	5.940.860.165
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.757.141.830.310	3.106.795.153.618
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*2.819.206.462.118*	*2.355.758.676.486*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*(62.064.631.808)*	*751.036.477.132*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**18.519.126.811.173**	**19.968.421.537.063**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24.1	248.968.924.191	833.041.711.387	1.239.283.354.355	2.650.842.463.580
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(212.823.625.871)	(450.203.713.809)	(846.781.310.977)	(1.588.910.092.035)
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		36.145.298.320	382.837.997.578	392.502.043.378	1.061.932.371.545
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24.2	120.010.304.866	107.045.256.226	334.618.095.432	345.851.008.405
5. Chi phí tài chính	23	26	(123.437.450.924)	(152.752.962.787)	(438.524.553.490)	(486.144.370.087)
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*(117.903.700.925)*	*(105.114.246.331)*	*(336.733.962.161)*	*(309.698.807.432)*
6. Chi phí bán hàng	25		(19.142.920.136)	(82.950.607.878)	(40.203.470.581)	(263.282.786.685)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(91.904.207.696)	(90.377.431.200)	(262.525.975.347)	(240.805.549.380)
8. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(78.328.975.570)	163.802.251.939	(14.133.860.608)	417.550.673.798
9. Thu nhập khác	31		1.043.046.459	13.367.354.599	7.140.078.875	27.670.107.801
10. Chi phí khác	32		118.290.506	(636.878.614)	(1.064.412.002)	(1.355.685.936)
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.161.336.965	12.730.475.985	6.075.666.873	26.314.421.865
12. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(77.167.638.605)	176.532.727.924	(8.058.193.735)	443.865.095.663
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	4.138.283.449	(57.902.680.425)	(50.395.767.313)	(128.037.719.136)
14. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(64.073.861)	3.509.522.825	(3.610.670.760)	10.644.980.826
15. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(73.093.429.017)	122.139.570.324	(62.064.631.808)	326.472.357.353

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**(8.058.193.735)**	**443.865.095.663**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		16.524.066.230	17.459.428.602
- Hoàn nhập dự phòng	03		(101.956.000)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(334.618.095.432)	(345.851.008.405)
- Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		438.524.350.824	485.926.039.243
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**112.270.171.887**	**601.399.555.103**
- Giảm các khoản phải thu	09		393.906.438.085	279.082.158.087
- (Tăng) giảm hàng tồn kho	10		(51.570.624.690)	1.282.312.868.399
- Giảm các khoản phải trả	11		(849.092.205.943)	(2.729.567.964.491)
- Giảm chi phí chờ phân bổ	12		4.234.713.669	16.060.074.856
- Chi phí đi vay đã trả	14		(427.317.611.999)	(322.653.895.264)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.900.112.043)	(345.658.610.379)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(37.038.326.647)	(29.423.827.144)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(875.507.557.681)**	**(1.248.449.640.833)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(170.800.000)	279.717.774
2. Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	23		(1.479.354.299.449)	(582.576.176.151)
3. Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		1.163.000.000.000	99.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(2.229.059.849.600)	(268.660.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		81.000.000.000	258.500.000.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27		368.258.776.153	348.945.714.747
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.096.326.172.896)**	**(144.510.743.630)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	3.625.243.572
2. Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)	33		887.314.527.273	1.305.948.949.513
3. Tiền chi trả nợ gốc vay và hoàn trả nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	34		(1.192.523.372.820)	(1.859.627.328.461)
4. Cổ tức đã trả	36		(240.046.955.800)	(192.084.258.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(545.255.801.347)**	**(742.137.393.716)**
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(3.517.089.531.924)**	**(2.135.097.778.179)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.591.308.599.140**	**3.395.324.676.797**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**1.074.219.067.216**	**1.260.226.898.618**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 các 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 và 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 %*	*Quyền biểu quyết %*
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	51,00	51,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") *(*)*	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	TPHCM	Bất động sản	59,11	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	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	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	100,00	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Nam Long TP")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

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

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 và ba (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích %*	*Quyền biểu quyết %*
Công ty con				
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	71,60	71,60
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 154 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 147 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 1 và TM số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 10 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và 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 tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới 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.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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. 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình 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 riêng giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 riêng giữa niên độ.

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi 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 Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 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").

3.8 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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 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 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.11 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 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 riêng 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 chờ phân bổ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 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 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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 riêng 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.

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.18 Trái phiếu

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu

3.19 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.20 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

- *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 riêng giữa niên độ.

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

3.22 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

3.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.24 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.

3.25 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 Công ty.

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

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 riêng 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 này 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; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	254.294.126	277.545.088
Tiền gửi không kỳ hạn	242.489.981.127	1.004.814.684.620
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Phương Đông	*57.437.544.629*	*184.488.900.969*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*7.004.079.533*	*4.132.707.621*
Ngân hàng TMCP Quân đội	*11.348.560.824*	*5.854.150*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*85.046.454.346*	*696.467.558.526*
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	*378.792.977*	*12.435.537.378*
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	*81.274.548.818*	*107.284.125.976*
Các khoản tương đương tiền *(*)*	831.474.791.963	3.586.216.369.432
TỔNG CỘNG	**1.074.219.067.216**	**4.591.308.599.140**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng với lãi suất dao động từ 4,55%/năm đến 4,75%/năm. Chi tiết như sau:

VND

Tên ngân hàng	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	462.196.015.068	1.885.749.972.603
Ngân hàng TMCP Phương Đông	60.758.228.949	1.313.694.401.330
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	193.312.328.767	115.157.397.260
Các khoản tương đương tiền khác	115.208.219.179	271.614.598.239
TỔNG CỘNG	**831.474.791.963**	**3.586.216.369.432**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc và giá trị có thể thu hồi	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc và giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn *(*)*	881.467.851.271	-	993.753.747.368	-

(*) Tiền gửi có kỳ hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 7,4%/năm đến 9%/năm chi tiết như sau:

VND

Tên ngân hàng	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phương Đông	620.860.947.161	633.642.678.875
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	71.286.575.343	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	120.124.931.507	50.076.438.356
Các khoản đầu tư khác	69.195.397.260	270.034.630.137
TỔNG CỘNG	**881.467.851.271**	**993.753.747.368**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	30 tháng 09 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu các bên liên quan *(TM số 28)*	62.285.874.480	-	190.202.392.108	-
Phải thu các khách hàng khác	81.624.667.322	(83.805.495)	328.660.295.112	(185.761.495)
TỔNG CỘNG	**143.910.541.802**	**(83.805.495)**	**518.862.687.220**	**(185.761.495)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	96.810.944.463
- *Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức*	*50.589.989.194*	*50.589.989.194*
- *Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận Cái Răng*	*42.291.036.429*	*42.291.036.429*
- *Khác*	*3.929.918.840*	*3.929.918.840*
Trả trước cho các nhà thầu phụ/nhà cung cấp	40.876.137.469	22.609.698.195
- *Đinh Tiên Hoàng*	*286.645.991*	*9.062.615.994*
- *Các nhà thầu phụ khác*	*40.589.491.478*	*13.547.082.201*
Trả trước cho bên liên quan *(TM số 28)*	73.928.198.086	22.876.981.571
TỔNG CỘNG	**211.615.280.018**	**142.297.624.229**
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	**161.025.290.824**	**91.707.635.035**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	30 tháng 09 năm 2026		*31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	179.064.261.776	-	265.991.539.726	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	135.549.493.000	-	144.889.183.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.972.275.593	-	13.612.491.111	-
Khác	8.003.578.120	-	24.694.949.662	-
TỔNG CỘNG	**327.589.608.489**	-	**449.188.163.499**	-
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	147.272.491.888	-	154.437.263.213	-
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan *(TM số 28)*	180.317.116.601	-	294.750.900.286	-
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.172.645.187	-	7.467.190.394	-
TỔNG CỘNG	**7.172.645.187**	-	**7.467.190.394**	-
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác từ bên khác	2.923.903.917	-	3.218.449.124	-
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan *(TM số 28)*	4.248.741.270	-	4.248.741.270	-

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang *(i)*	1.331.189.061.735	1.316.099.399.294
Dịch vụ quản lý dự án *(ii)*	302.118.789.120	265.637.826.871
TỔNG CỘNG	**1.633.307.850.855**	**1.581.737.226.165**
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ	*920.734.665.395*	*906.648.367.279*
Dự án Phước Long B - mở rộng	*137.025.258.231*	*131.843.326.349*
Dự án Akari	*95.727.600.136*	*105.489.366.786*
Dự án Tân Thuận Đông	*92.872.713.699*	*88.795.500.736*
Dự án Long An 36ha	*36.450.266.341*	*35.683.783.915*
Dự án Gò Ô Môi	*13.286.885.880*	*13.286.885.880*
Các dự án khác	*35.091.672.053*	*34.352.168.349*
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Izumi	*108.886.339.040*	*24.913.009.116*
Dự án Mizuki	*143.082.390.729*	-
Dự án Paragon	*50.150.059.351*	*43.198.845.586*
Dự án Đồng Nai Waterfront	-	*197.525.972.169*

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	30 tháng 09 năm 2026	*31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	4.904.937.751	5.016.644.046
Phí hoa hồng môi giới	418.702.941	404.496.557
	5.323.640.692	5.421.140.603
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	53.866.658.672	57.534.930.135
Công cụ, dụng cụ	1.975.909.635	2.958.858.181
Khác	1.668.322.918	1.154.316.667
	57.510.891.225	61.648.104.983
TỔNG CỘNG	**62.834.531.917**	**67.069.245.586**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Số dư này bao gồm các khoản tiền gửi bị phong tỏa tại các ngân hàng nhằm hỗ trợ khách hàng vay vốn để mua căn hộ. Các khoản tiền gửi này sẽ được giải tỏa khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sở hữu căn hộ cho người mua theo quy định của ngân hàng.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Ngày 31/12/2025	1.403.328.285	1.279.899.200	14.788.266.415	17.471.493.900
Mua mới trong kỳ	-	-	170.800.000	170.800.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(100.955.000)	(100.955.000)
Ngày 30/09/2026	1.403.328.285	1.279.899.200	14.858.111.415	17.541.338.900
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Ngày 31/12/2025	(1.066.529.140)	(951.137.738)	(13.891.311.609)	(15.908.978.487)
Khấu hao trong kỳ	(42.099.848)	(81.107.143)	(367.321.391)	(490.528.382)
Thanh lý TSCĐ	-	-	100.955.000	100.955.000
Ngày 30/09/2026	(1.108.628.988)	(1.032.244.881)	(14.157.678.000)	(16.298.551.869)
Giá trị còn lại:				
Ngày 31/12/2025	336.799.145	328.761.462	896.954.806	1.562.515.413
Ngày 30/09/2026	294.699.297	247.654.319	700.433.415	1.242.787.031

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31/12/2025 và ngày 30/09/2026	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31/12/2025	-	(86.294.250.418)	(86.294.250.418)
Hao mòn trong kỳ	-	(15.934.284.763)	(15.934.284.763)
Ngày 30/09/2026	-	(102.228.535.181)	(102.228.535.181)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31/12/2025	281.743.975	35.266.556.116	35.548.300.091
Ngày 30/09/2026	281.743.975	19.332.271.353	19.614.015.328

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty con *(TM số 14.1)*	7.685.568.771.620	6.512.568.771.620
Đầu tư vào công ty liên doanh *(TM số 14.2)*	5.471.972.688.367	4.496.912.838.767
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*TM số 28*)	928.582.720.510	446.655.927.735
TỔNG CỘNG	**14.086.124.180.497**	**11.456.137.538.122**

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm:

	30 tháng 09 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
Công ty con	*Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)*	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)*	*Giá gốc đầu tư*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Nam Long VCD	99,96	2.687.365.370.000	99,96	2.187.365.370.000
Southgate	65,00	1.410.394.102.740	65,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	1.065.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Long CP	100,00	754.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Kikyo Valora	59,11	486.500.000.000	59,11	486.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	189.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	50,00	51.714.839.707	50,00	51.714.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		**7.685.568.771.620**		**6.512.568.771.620**

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	30 tháng 09 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
		Tỷ lệ vốn nắm giữ	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Giá gốc đầu tư*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Đồng Nai Waterfront *(i)*	Bất động sản	50,00	2.892.788.954.518	50,00	2.892.788.954.518
Paragon *(ii)*	Bất động sản	71,60	2.039:183.733.849	50,53	1.064.123.884.249
NNH Mizuki *(iii)*	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			**5.471.972.688.367**		**4.496.912.838.767**

(i) Hoạt động chính của Đồng Nai Waterfront là phát triển Khu Đô thị Izumi City Nam Long trên quy mô diện tích 170 hecta tại xã Long Hưng, Tỉnh 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, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho các bên khác	47.423.897.904	60.567.758.937
- Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Cái Răng	*27.309.988.065*	*-*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*1.415.329.955*	*1.415.329.955*
- Các nhà cung cấp khác	*18.698.579.884*	*59.152.428.982*
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 28)*	313.185.195.624	664.778.451.092
TỔNG CỘNG	**360.609.093.528**	**725.346.210.029**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản	755.396.094.828	792.183.162.990
Trong đó:		
Các bên khác	*755.396.094.828*	*792.183.162.990*

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

VND

	30 tháng 09 năm 2026	*31 tháng 12 năm 2025*
Thuế TNDN	38.181.460.319	17.789.099.252
Thuế thu nhập cá nhân	23.518.485.485	24.699.068.970
Thuế GTGT	4.228.604.318	67.606.614
Các loại thuế khác	-	523.055.242
TỔNG CỘNG	**65.928.550.122**	**43.078.830.078**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Chi phí bồi hoàn	357.057.080.380	357.057.080.380
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	120.933.670.443	203.115.703.936
Chi phí lãi vay phải trả	114.619.892.402	169.027.997.108
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	20.141.553.034	72.811.178.393
Các khoản chi phí hoạt động khác	156.100.003	16.622.721.715
TỔNG CỘNG	**612.908.296.262**	**818.634.681.532**
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*575.345.656.710*	*700.108.687.395*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	*37.562.639.552*	*118.525.994.137*

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	30 tháng 09 năm 2026	*31 tháng 12 năm 2025*
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	153.281.334.051	145.923.901.099
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD *(*)*	-	333.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD *(*)*	-	190.787.255.020
Khác	16.189.558.826	35.920.742.439
TỔNG CỘNG	**169.470.892.877**	**705.631.898.558**
Trong đó:		
Phải trả khác	*169.332.213.959*	*181.844.643.538*
Phải trả bên liên quan (TM số 28)	*138.678.918*	*523.787.255.020*

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, công ty con của Công ty với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế.

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2026, công ty đã thực hiện hoàn vốn hợp tác kinh doanh với số tiền là 330.000.000.000 VND theo biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh trên. Theo đó, công cũng đã hoàn thành thanh toán các nghĩa vụ phân chia lợi nhuận liên quan.

20. VAY

VND

	30 tháng 09 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng *(TM số 20.3)*	621.708.933.430	459.917.778.977
Vay bên liên quan *(TM số 20.1 và 28)*	64.020.552.171	363.562.644.081
Trái phiếu dài hạn đến hạn thanh toán *(TM số 20.5)*	943.451.388.886	-
	1.629.180.874.487	823.480.423.058
Dài hạn		
Trái phiếu *(TM số 20.5)*	2.694.835.277.771	3.625.660.416.660
Vay ngân hàng *(TM số 20.4)*	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên liên quan *(TM số 20.2)*	165.542.091.910	-
	3.260.377.369.681	4.025.660.416.660
TỔNG CỘNG	**4.889.558.244.168**	**4.849.140.839.718**

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	*30 tháng 9 năm 2026* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *(%/năm)*
Nam Khang	30.000.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2026	11,20
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	6,00
TỔNG CỘNG	**64.020.552.171**		

20.2 Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn đến hạn trả bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	*30 tháng 9 năm 2026* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *(%/năm)*
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2028	6,00

20. VAY (tiếp theo)

20.3 *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:

Bên cho vay	*30 tháng 9 năm 2026* *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	196.712.903.814	Ngày 19 tháng 2 năm 2027	7,20 - 8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	38.067.922.508	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	7,50 - 8,40	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**621.708.933.430**			

20.4 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Bên cho vay	*30 tháng 9 năm 2026* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *(%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

20. VAY (tiếp theo)

20.5 *Trái phiếu*

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ*	*30 tháng 09 năm 2026*		*Lãi suất*	*Ngày phát hành*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		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 2024	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 *(TM số 14.1)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	9.500	950.000.000.000	11,205	Ngày 22 tháng 8 năm 2024	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu *(TM số 14.1)*
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 2023	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	27.893.862 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu *(TM số 14.1)*
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	4.500	450.000.000.000					

20. VAY (tiếp theo)

20.5 *Trái phiếu* (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ*	*30 tháng 09 năm 2026*		*Lãi suất*	*Ngày phát hành*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		Số lượng	*Giá trị*					
			VND	*(%/năm)*				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600	660.000.000.000	9,80	Ngày 5 tháng 6 năm 2025	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	38.552.000 cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu *(TM số 14.1)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	1.260	126.000.000.000					
	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	10,20	Ngày 17 tháng 6 năm 2024	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 *(TM số 14.1)*
	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 phải trả			*943.451.388.886*					

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025
Ngày 31/12/2025	29.755.655.926	43.888.719.300
Trích lập quỹ *(TM số 23)*	45.040.000.000	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	(37.038.326.647)	(28.776.913.572)
Ngày 30/09/2026	37.757.329.279	43.241.805.728

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025					
01 tháng 01 năm 2025	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	326.472.357.353	326.472.357.353
Cổ tức bằng tiền 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
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
30 tháng 09 năm 2025	3.850.753.040.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.682.231.033.839	8.970.196.389.971
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026					
01 tháng 01 năm 2026	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	3.106.795.153.618	11.894.347.784.750
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	(62.064.631.808)	(62.064.631.808)
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(45.040.000.000)	(45.040.000.000)
30 tháng 09 năm 2026	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	2.757.141.830.310	11.544.694.461.442

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.233.674.370.104	2.646.057.666.121
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.608.984.251	4.784.797.459
TỔNG CỘNG	**1.239.283.354.355**	**2.650.842.463.580**

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	173.436.831.639	273.639.935.129
Lãi tiền gửi ngân hàng	115.527.387.585	67.759.879.809
Lãi cho vay	45.653.876.208	4.451.193.467
TỔNG CỘNG	**334.618.095.432**	**345.851.008.405**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	843.686.940.311	1.588.895.080.035
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.094.370.666	15.012.000
TỔNG CỘNG	**846.781.310.977**	**1.588.910.092.035**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Lãi trái phiếu và chi phí lãi vay	336.733.962.161	309.698.807.432
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	83.539.138.666	157.826.615.187
Chi phí phát hành trái phiếu	18.251.452.663	18.618.947.468
TỔNG CỘNG	**438.524.553.490**	**486.144.370.087**

27. 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 báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.395.767.313	128.037.719.136

28. 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*
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Công ty con
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Nam Long TP")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing y Việt Nam ("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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	500.000.000.000	-
		Thu nợ cho vay	190.000.000.000	-
		Điều chỉnh giảm doanh thu	8.581.903.483	-
		Lãi cho vay	633.333.334	3.000.000.000
		Chi phí thuê	404.705.456	404.872.363
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	-	78.520.211.671
		Vay	-	400.000.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Lợi nhuận phải trả	83.539.138.666	157.826.615.187
		Phải thu cổ tức	8.728.767.123	40.636.712.329
		Phí dịch vụ	900.000.000	2.700.000.000
		Hoàn tiền tạm ứng	-	267.544.324.000
		Thoái vốn	-	258.500.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	14.441.258.571	-
		Góp vốn	-	195.000.000.000
		Lãi vay	-	3.016.666.668
		Trả gốc vay	-	100.000.000.000
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	397.000.000.000	-
		Phí tư vấn quản lý	517.575.632.930	255.995.997.258
		Nhận lợi nhuận	31.700.000.000	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	88.566.058.000	133.345.371.227
		Lãi vay	1.547.935.125	1.547.935.125
		Phí dịch vụ khác	830.000.000	-
		Chi phí thuê	575.409.091	-
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	975.059.849.600	73.660.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	99.633.220.422	-
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	211.523.604.962	4.796.812.932
		Lãi vay	4.058.666.666	4.945.541.667
		Nhận cổ tức	-	52.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	40.000.000.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	249.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	6.042.001.694	3.121.056.457
		Chi phí thuê	2.211.589.985	4.584.467.895
		Nhận cổ tức	-	46.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
		Lãi vay	-	993.333.334

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	418.169.809.562	19.688.865.000
		Nhận cổ tức	50.008.064.516	42.750.000.000
		Góp vốn	108.000.000.000	-
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	178.500.000	564.500.000
		Trả gốc vay	9.000.000.000	6.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	7.532.165.182	7.722.415.182
		Trả vay	-	10.500.000.000
		Cổ tức	-	10.053.222.800
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.127.333.332	4.281.666.667
		Trả vay	90.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	12.600.000.000	9.000.000.000
		Thoái vốn	81.000.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	25.000.000.000	5.400.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	27.603.442.561	11.326.252.667
		Nhận lợi nhuận	-	67.800.000.000
		Phải thu cổ tức ưu đãi	5.400.000.000	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Cho vay	442.081.805.456	159.162.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	44.938.216.646	6.070.041.408
		Lãi cho vay	45.020.542.874	1.163.054.028
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	1.987.244.577	3.666.535.924
Nam Long TP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	-	989.350.645
		Phí dịch vụ quản lý	7.743.626.579	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê	1.452.254.822	825.543.728
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	20.148.763
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu thoái vốn	-	10.000.000.000
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí quản lý	871.848.418	-

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30 tháng 09 năm 2026*	*31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 6)*				
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	9.740.192.130
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Kikyo Valora	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.498.120.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.617.662.694	21.617.662.694
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	1.560.553.836
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	1.198.129.411
Nam Long TP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	810.536.590	810.536.590
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	36.000.000	104.451.911.600
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	45.000.000	220.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	15.522.980.062
			62.285.874.480	**190.202.392.108**

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30 tháng 09 năm 2026*	*31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(TM số 7)*				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	54.782.881.964	11.295.876.528
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Nam Long TP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	8.904.204.242	1.160.577.663
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	514.284.899	514.284.899
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí thuê xe	-	179.415.500
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			73.928.198.086	**22.876.981.571**
Phải thu ngắn hạn khác *(TM số 8)*				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	168.224.133.009	256.216.068.493
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	9.000.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	1.512.328.767	5.847.671.233
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	810.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	442.854.825	442.854.825
Nam Long TP	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	-	15.977.690.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Cổ tức	-	6.353.260.180
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	-	5.175.555.555
			180.317.116.601	**294.750.900.286**

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30 tháng 09 năm 2026*	*31 tháng 12 năm 2025*
***Phải thu dài hạn khác** (TM số 8)*				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			4.248.741.270	**4.248.741.270**
***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn** (TM số 14)*				
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Cho vay	877.208.917.456	435.127.112.000
		Lãi cho vay	51.373.803.054	11.528.815.735
			928.582.720.510	**446.655.927.735**
***Phải trả người bán ngắn hạn** (TM số 15)*				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	163.374.506.123	413.584.250.737
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	24.312.444.860	120.666.196.121
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	86.380.858.712	94.670.283.063
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	19.543.620.866	16.357.949.558
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	10.406.859.790	9.813.741.392
Nam Long TP	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.660.196.992	4.168.022.858
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000
NLG - NNR – HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	990.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	252.392.691	273.691.773
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	151.295.000	151.295.000
			313.185.195.624	**664.778.451.092**

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30 tháng 09 năm 2026*	*31 tháng 12 năm 2025*
***Phải trả ngắn hạn khác** (TM số 19)*				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	-	333.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	-	155.920.101.218
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	-	34.728.474.884
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			138.678.918	**523.787.255.020**
***Vay ngắn hạn** (TM số 20.1)*				
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	-	90.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	30.000.000.000	65.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	34.020.552.171
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	165.542.091.910
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	-	9.000.000.000
			64.020.552.171	**363.562.644.081**
***Vay dài hạn** (TM số 20.2)*				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	-

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30 tháng 09 năm 2026*	*31 tháng 12 năm 2025*
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (TM số 18)*				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	22.922.408.626	55.390.243.444
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	10.047.453.148	8.499.518.023
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.109.111.111	3.639.108.335
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	-	9.683.333.334
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.837.000.000	1.658.500.000
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	1.646.666.667
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	38.008.624.334
			37.562.639.552	**118.525.994.137**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	13.193.237.352	12.981.105.203
Thù lao của các thành viên 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 được trình bày như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu ban kiểm toán	669.527.933	831.138.125

29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có các sự kiện sau niên độ phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG --- Số: 1238/2026/CV/NLG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc --- *Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính quý 3.2026 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 của quý 3.2026 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	248.968.924.191	833.041.711.387	-70%
2	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	(73.093.429.017)	122.139.570.324	-160%

Doanh thu thuần Q3.2026 đạt 249 tỷ đồng, giảm 584,1 tỷ đồng hay 70% so với cùng kỳ năm 2025. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu của dự án Cần Thơ và doanh thu dịch vụ quản lý dự án (chiếm khoảng 99% doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận sau thuế Q3.2026 lỗ gần 73,1 tỷ đồng, giảm 195,2 tỷ đồng hay 160% so với cùng kỳ năm 2025 do giảm doanh thu bán căn hộ.

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