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 09 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Ký ngày: 29/10/2025 11:07:37

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán 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 - 40
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2025	41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.382.148.151.604**	**8.007.268.581.800**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	**1.337.809.198.952**	**3.390.289.401.797**
111	1. Tiền		346.201.386.792	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		991.607.812.160	2.517.580.790.600
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**5**	**124.325.618.810**	**198.606.149.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		124.325.618.810	198.606.149.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.434.865.398.165***	***1.671.979.926.883***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	603.865.426.952	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	172.415.457.915	174.371.203.395
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	400.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	309.360.263.987	520.324.611.467
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***1.453.339.258.315***	***2.735.652.126.714***
141	1. Hàng tồn kho		1.453.339.258.315	2.735.652.126.714
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**31.808.677.362**	**10.740.977.406**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.911.781.350	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.256.984.523	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		14.639.911.489	200.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**12.453.920.251.973**	**12.068.643.642.865**
210	***I. Phải thu dài hạn***		**408.594.811.934**	**7.397.919.958**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	159.162.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	249.432.811.934	7.397.919.958
220	***II. Tài sản cố định***		***42.996.481.389***	***60.735.627.765***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.906.476.911	2.991.346.569
222	Nguyên giá		18.582.856.991	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.676.380.080)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình		41.090.004.478	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.752.546.031)	(64.098.269.313)
230	***III. Bất động sản đầu tư***		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***556.425.000***	***749.690.000***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		556.425.000	749.690.000
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***11.883.103.874.652***	***11.872.943.874.652***
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	12.2	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***118.668.658.998***	***126.816.530.490***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	52.095.379.363	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		66.573.279.635	55.928.298.809
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**16.836.068.403.577**	**20.075.912.224.665**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**7.865.872.013.606**	**11.214.883.945.351**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.802.575.348.964***	***7.639.151.382.932***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	224.596.959.329	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.075.793.021.632	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	90.487.926.927	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		407.707.326	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	790.916.304.244	1.017.019.034.947
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.996.519.921	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	616.824.350.513	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	18	956.310.753.344	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	43.241.805.728	43.888.719.300
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.063.296.664.642***	***3.575.732.562.419***
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.523.779.240	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	4.021.701.666.661	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	39.071.218.741	40.406.494.290
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.970.196.389.971**	**8.861.028.279.314**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***8.970.196.389.971***	***8.861.028.279.314***
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.682.231.033.839	2.576.041.253.182
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*2.355.758.676.486*	*1.738.748.369.852*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*		*326.472.357.353*	*837.292.883.330*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**16.836.068.403.577**	**20.075.912.224.665**

Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*Lũy kế từ đầu năm*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		833.041.711.387	57.269.389.837	2.650.842.463.580	600.678.019.950
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	833.041.711.387	57.269.389.837	2.650.842.463.580	600.678.019.950
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(451.479.897.126)	(44.861.530.126)	(1.595.604.116.043)	(556.185.330.882)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		381.561.814.261	12.407.859.711	1.055.238.347.537	44.492.689.068
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	107.045.256.226	119.158.460.173	345.851.008.405	646.917.881.368
22	7. Chi phí tài chính	24	(152.752.962.787)	(117.073.047.111)	(486.144.370.087)	(308.342.776.304)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(105.114.246.331)*	*(106.802.680.485)*	*(309.698.807.432)*	*(281.041.400.528)*
25	8. Chi phí bán hàng		(81.674.424.561)	(2.423.770.981)	(256.588.762.677)	(8.080.338.389)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(90.377.431.200)	(104.702.831.481)	(240.805.549.380)	(292.936.146.484)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		163.802.251.939	(92.633.329.689)	417.550.673.798	82.051.309.259
31	11. Thu nhập khác		13.367.354.599	6.089.499.927	27.670.107.801	7.925.439.694
32	12. Chi phí khác		(636.878.614)	(3.010.628.466)	(1.355.685.936)	(9.043.718.788)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		12.730.475.985	3.078.871.461	26.314.421.865	(1.118.279.094)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		176.532.727.924	(89.554.458.228)	443.865.095.663	80.933.030.165
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(57.902.680.425)	(5.336.692.031)	(128.037.719.136)	(13.120.586.995)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		3.509.522.825	23.748.532.959	10.644.980.826	41.662.625.015
60	17. Lãi (lỗ) sau thuế TNDN		122.139.570.324	(71.142.617.300)	326.472.357.353	109.475.068.185

Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**443.865.095.663**	**80.933.030.165**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		17.459.428.602	18.203.749.445
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(345.851.008.405)	(643.273.139.458)
06	Chi phí lãi vay		485.926.039.243	281.041.400.528
08	**Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**601.399.555.103**	**(263.094.959.320)**
09	Giảm các khoản phải thu		363.005.027.080	1.073.217.709.659
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.282.312.868.399	(2.055.797.918.493)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.729.567.964.491)	1.363.717.093.186
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		16.060.074.856	(98.612.893.814)
14	Tiền lãi vay đã trả		(322.653.895.264)	(316.787.130.478)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(345.658.610.379)	(9.789.756.866)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.423.827.144)	(44.902.472.518)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.164.526.771.840)**	**(352.050.328.644)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		279.717.774	(2.525.480.000)
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn		(583.881.469.810)	(698.779.239.782)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		99.000.000.000	604.928.045.917
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(268.660.000.000)	(1.111.653.404.876)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		258.500.000.000	567.701.463.000
27	Tiền lãi và cổ tức		348.945.714.747	395.465.172.386
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(145.816.037.289)**	**(244.863.443.355)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		3.625.243.572	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.305.948.949.513	2.402.368.661.930
34	Tiền chi trả nợ nợ gốc vay		(1.859.627.328.461)	(1.680.574.846.052)
36	Cổ tức đã trả		(192.084.258.340)	(196.237.082.849)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(742.137.393.716)**	**525.556.733.029**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(2.052.480.202.845)**	**(71.357.038.970)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**3.390.289.401.797**	**339.184.233.454**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**1.337.809.198.952**	**267.827.194.484**

Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 28 vào ngày 08 tháng 10 năm 2025.

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

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh, một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)*
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và 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	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
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 ("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 NN 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 ("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 ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	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 TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("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 ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") *(**)*	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)*
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

Hoạt động chính trong năm 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 bat động sản; 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 09 năm 2025 là 135 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Kỳ kế toán chín tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng 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 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và 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.

3.2 *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 được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm. 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.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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. 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 trừ.

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp 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 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 bảng cân đối kế toán riêng. 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 khi phát sinh.

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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	5 năm

3.7 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 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 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 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

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 trong năm thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu;

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

3.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)

- Chi phí hoa hồng môi giới; và
- Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 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 mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác 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 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 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 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 riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của ba tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

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

3.13 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.

3.14 Các khoản dự phòng

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 dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.16 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 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 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 bảng cân đối kế toán riêng.

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

3.17 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

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 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 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 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 hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

Thuế 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.

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.19 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 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	277.545.088	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng	345.923.841.704	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền	991.607.812.160	2.517.580.790.600
TỔNG CỘNG	**1.337.809.198.952**	**3.390.289.401.797**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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 dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 4,4%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 26)*	125.921.557.345	337.869.310.325
Phải thu các khách hàng khác	477.943.869.607	690.190.552.385
TỔNG CỘNG	**603.865.426.952**	**1.028.059.862.710**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	**603.679.665.457**	**1.027.874.101.215**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	94.638.978.363
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	*50.589.989.194*	*50.589.989.194*
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Cần Thơ	*42.291.036.429*	*40.119.070.329*
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	*3.929.918.840*	*3.929.918.840*
Trả trước cho các nhà thầu phụ	63.358.355.677	64.403.958.995
- Đinh Tiên Hoàng	*23.086.194.875*	-
- Các nhà thầu phụ khác	*40.272.160.802*	*64.403.958.995*
Trả trước cho bên liên quan *(TM số 26)*	12.246.157.775	15.328.266.037
TỔNG CỘNG	**172.415.457.915**	**174.371.203.395**
Trong đó gồm dự phòng trả trước khó đòi ngắn hạn		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	*(50.589.989.194)*	*(50.589.989.194)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**121.825.468.721**	**123.781.214.201**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay các bên liên quan *(TM số 26)*	559.162.000.000	-
Trong đó:		
- Ngắn hạn	*400.000.000.000*	-
- Dài hạn	*159.162.000.000*	-

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	209.682.309.500	183.410.709.500
Tạm ứng khác cho nhân viên	32.950.940.000	32.092.258.498
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	31.770.049.839	276.913.339.316
Khác	34.956.964.648	27.908.304.153
	309.360.263.987	520.324.611.467
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	241.966.068.493	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.466.743.441	7.397.919.958
	249.432.811.934	7.397.919.958
TỔNG CỘNG	**558.793.075.921**	**527.722.531.425**
Trong đó:		
Phải thu khác các bên khác	*277.240.628.483*	*245.933.138.014*
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 26)		
- Ngắn hạn	*35.337.637.675*	*277.540.652.141*
- Dài hạn	*246.214.809.763*	*4.248.741.270*

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản dở dang *(i)*	1.408.453.704.415	2.684.534.548.980
Dịch vụ quản lý dự án *(ii)*	44.885.553.900	51.117.577.734
TỔNG CỘNG	**1.453.339.258.315**	**2.735.652.126.714**
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ	*1.113.566.213.345*	*1.849.664.002.876*
Dự án Phước Long B - mở rộng	*122.159.688.735*	*123.577.414.433*
Dự án Akari	*20.026.926.681*	*552.952.765.915*
Dự án Tân Thuận Đông	*82.908.375.507*	*79.855.192.195*
Dự án Long An 36ha (*)	*25.869.293.115*	*18.491.524.622*
Dự án Gò Ô Môi	*12.505.057.129*	*12.312.418.134*
Dự án Areco (Flora Novia)	-	*17.160.858.680*
Các dự án khác	*31.418.149.903*	*30.520.372.125*
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VSIP	*17.730.171.621*	*17.610.171.621*
Dự án Phú Hữu	*5.385.578.710*	*5.385.578.710*
Dự án VCT	-	*26.057.514.909*
Dự án Paragon	*21.769.803.569*	-
Khác	-	*2.064.312.494*

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty *(TM số 18)*.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	153.600.000	3.185.002.221
Công cụ, dụng cụ	4.878.320.979	1.994.001.667
Khác	2.879.860.371	-
	7.911.781.350	5.179.003.888
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	49.022.534.421	66.159.656.000
Công cụ dụng cụ	3.072.844.942	4.728.575.681
	52.095.379.363	70.888.231.681
TỔNG CỘNG	**60.007.160.713**	**76.067.235.569**

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty con *(TM số 12.1)*	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
Đầu tư vào công ty liên doanh *(TM số 12.2)*	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
TỔNG CỘNG	**11.883.103.874.652**	**11.872.943.874.652**

12.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

	30 tháng 09 năm 2025		*31 tháng 12 năm 2024*	
Công ty con	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	668.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	505.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	59,11	486.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	*(i)* 50,00	51.714.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		**10.278.979.990.403**		**10.342.479.990.403**

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

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

12.2 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*30 tháng 09 năm 2025*		*31 tháng 12 năm 2024*	
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Paragon *(i)*	Bất động sản	50,53	1.064.123.884.249	50	990.463.884.249
Công ty Cổ phần NNH Mizuki *(ii)*	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	540.000.000.000
			1.604.123.884.249		**1.530.463.884.249**

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(ii) 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, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho các bên khác	61.551.039.787	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	*1.415.329.955*	*248.886.780.996*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyên	*-*	*25.642.981.950*
- Các nhà cung cấp khác	*60.135.709.832*	*191.697.987.409*
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 26)*	163.045.919.542	548.786.548.268
TỔNG CỘNG	**224.596.959.329**	**1.015.014.298.623**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.220.993.210	270.401.972.964
Thuế thu nhập cá nhân	19.557.664.432	26.721.233.336
Thuế GTGT	3.709.269.285	-
TỔNG CỘNG	**90.487.926.927**	**297.123.206.300**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Các khách hàng khác	1.075.793.021.632	2.078.479.744.440
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	-	267.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.075.793.021.632**	**2.632.024.069.040**
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*1.075.793.021.632*	*2.074.832.047.440*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	*-*	*557.192.021.600*

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	481.660.429.394	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	224.344.348.768	176.919.475.680
Các khoản chi phí hoạt động khác	84.911.526.082	127.589.679.806
TỔNG CỘNG	**790.916.304.244**	**1.017.019.034.947**
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*675.739.449.951*	*885.480.905.957*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	*115.176.854.293*	*131.538.128.990*

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	333.000.000.000	583.000.000.000
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	138.878.417.086	108.739.139.128
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	96.147.790.548	168.321.175.361
Lệ phí trước bạ	25.310.806.315	3.096.327.996
Phải trả cổ tức	1.519.189.817	1.450.871.461
Khác	21.968.146.747	14.207.925.732
TỔNG CỘNG	**616.824.350.513**	**878.815.439.678**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 26)	*429.147.790.548*	*751.981.842.026*
Phải trả khác	*187.676.559.965*	*126.833.597.652*

18. VAY VÀ NỢ

VND

	30 tháng 09 năm 2025	*31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan *(TM số 18.1)*	198.020.552.171	408.020.552.171
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan *(TM số 18.2)*	165.542.091.910	-
Vay ngắn hạn từ ngân hàng *(TM số 18.3)*	592.748.109.263	675.926.488.211
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	655.575.633.373
	956.310.753.344	1.739.522.673.755
Dài hạn		
Trái phiếu *(TM số 18.5)*	3.621.701.666.661	2.956.515.416.664
Vay từ ngân hàng *(TM số 18.4)*	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay dài hạn từ bên liên quan	-	176.042.091.910
	4.021.701.666.661	3.532.557.508.574
TỔNG CỘNG	**4.978.012.420.005**	**5.272.080.182.329**

18.1 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 09 năm 2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
Nam Phát Land	90.000.000.000	Ngày 20 tháng 06 năm 2026	6%
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 03 tháng 05 năm 2026	8%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6%
Nam Long Retail	9.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6%
TỔNG CỘNG	**198.020.552.171**		

18.2 Vay dài hạn đến hạn phải trả bên liên quan:

Bên cho vay	*30 tháng 09 năm 2025 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 05 năm 2026	6%
TỔNG CỘNG	**165.542.091.910**		

18.

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.3 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 09 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*(%/năm)*	
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.991.854.352	18 tháng 04 năm 2026	7-7,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN Sầm Sơn	23.959.652.646	Ngày 20 tháng 06 năm 2026	7%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	26.899.891.542	Ngày 21 tháng 06 năm 2026	7%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.595.119.377	Ngày 23 tháng 05 năm 2026	6,9%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	65.301.591.346	Ngày 27 tháng 03 năm 2026	6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**592.748.109.263**			

18.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Bên cho vay	*30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*(%/năm)*	
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	8,6%	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	*Trái chủ*	*Số tiền*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		VND	*(%/năm)*			
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	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 11.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78%	Ngày 22 tháng 08 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phần Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9,8% - 11%	Ngày 04 tháng 06 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phần Công ty CP Nam Long VCD do công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,1%	Ngày 28 tháng 09 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	*Trái chủ*	*Số tiền*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		VND	*(%/năm)*			
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	550.000.000.000	9,5%	Ngày 17 tháng 06 năm 2029	Thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu *(TM số 12.1)*
Trừ *chi phí phát hành*		*(38.298.333.339)*				
Số cuối kỳ		**3.621.701.666.661**				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		*3.621.701.666.661*				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Số đầu kỳ	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(28.776.913.572)	(44.902.472.518)
Số cuối kỳ	**43.241.805.728**	**47.981.316.580**

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

21. 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 2024					
01 tháng 01 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	109.475.068.185	109.475.068.185
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
30 tháng 09 năm 2024	**3.847.774.710.000**	**2.431.271.455.967**	**5.940.860.165**	**1.848.223.438.037**	**8.133.210.464.169**
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
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
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)
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**

22. DOANH THU

22.1 *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 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	2.646.057.666.121	595.794.150.971
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.784.797.459	4.883.868.979
Doanh thu thuần	**2.650.842.463.580**	**600.678.019.950**

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	273.639.935.129	392.384.532.170
Lãi tiền gửi ngân hàng	67.759.879.809	19.086.367.090
Khác	4.451.193.467	235.446.982.108
TỔNG CỘNG	**345.851.008.405**	**646.917.881.368**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	1.595.589.104.043	555.899.679.584
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.012.000	285.651.298
TỔNG CỘNG	**1.595.604.116.043**	**556.185.330.882**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	309.698.807.432	281.041.400.528
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	157.826.615.187	3.644.741.910
Chi phí tài chính khác	18.618.947.468	23.656.633.866
TỔNG CỘNG	**486.144.370.087**	**308.342.776.304**

25. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	128.037.719.136	13.120.586.995

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	400.000.000.000	-
		Ứng trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
		Doanh thu dịch vụ	78.520.211.671	217.369.125.000
		Phí dịch vụ quản lý	-	87.687.268
		Chi phí thuê	404.872.363	401.423.908
		Nhận cổ tức	-	13.124.192.220
		Lãi vay	3.000.000.000	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Thoái vốn	258.500.000.000	-
		Hoàn tiền tạm ứng	267.544.324.000	-
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	40.636.712.329	5.794.136.987
		Phải trả phí DV	2.700.000.000	2.700.000.000
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	157.826.615.187	3.644.741.910
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Vay	159.162.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	6.070.041.408	44.222.901.758
		Lãi vay	1.163.054.028	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	11.326.252.667	126.482.213.943
		Thu cổ tức	5.400.000.000	5.400.000.000
		Chia lợi nhuận	67.800.000.000	250.684.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	4.796.812.932	189.938.136.795
		Lãi vay	4.945.541.667	6.197.083.334
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	52.000.000.000	-
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn cổ phần	-	618.334.000.000
		Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	255.995.997.258	248.961.261.072
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	472.864.000.000

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	3.666.535.924	32.092.489.021
		Nhận cổ tức	-	3.468.087.263
Southgate	Công ty con	Phải thu cổ tức	42.750.000.000	42.750.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	19.688.865.000	202.127.590.000
		Chi phí dịch vụ	-	1.091.614.789
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	46.000.000.000	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Chi phí thuê	4.584.467.895	4.548.522.440
		Phí dịch vụ quản lý	3.121.056.457	822.769.396
		Lãi vay	933.333.334	-
		Góp vốn	-	200.000.000.000
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long Retail	-	100.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phải trả dịch vụ	20.148.763	2.028.105.810
		Nhận cổ tức	-	17.000.000.000
Paragon	Công ty Liên doanh	Góp Vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Thu nhập cho thuê	989.350.645	46.900.000
		Cổ tức phải thu	-	4.700.000.000
		Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ	-	9.408.277.856
		Nhận tiền mua căn hộ	-	632.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Thoái vốn	10.000.000.000	75.977.690.000
		Chi phí lãi vay	-	1.882.994.446
		Nhận cổ tức	-	9.353.116.100
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	10.500.000.000	-
		Cổ tức	10.053.222.800	38.604.659.600
		Lãi vay	7.722.415.182	9.969.755.531
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	3.016.666.668	4.566.666.668
		Góp vốn	195.000.000.000	-
		Trả gốc vay	100.000.000.000	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Nam Long - Mekong	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	133.345.371.227	21.640.241.000
		Lãi vay	1.547.935.125	2.227.105.216
		Cổ tức	-	356.340.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Dịch vụ thuê xe	825.543.728	1.062.247.931
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	900.000.000
		Lãi vay	-	63.933.332
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
		Lãi vay	564.500.000	440.000.000
		Phải thu cổ tức	-	250.000.000
		Trả gốc vay	6.000.000.000	-
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	282.516.284
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	9.000.000.000	10.400.000.000
		Phải trả lãi vay	4.281.666.667	4.613.333.335
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	1.315.422.232

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 2025*	*31 tháng 12 năm 2024*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (TM số 6)*				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	37.663.373.315	145.779.418.615
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản	21.617.662.694	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	8.932.836.062
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.159.715.554	7.579.429.438
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Doanh thu cho thuê	810.536.590	1.839.212.590
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	312.610.944
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	12.458.877.934	49.190.972.315
			125.921.557.345	**337.869.310.325**

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 2025*	*31 tháng 12 năm 2024*
***Trả trước cho người bán ngắn hạn** (TM số 7)*				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	665.052.732	4.333.220.934
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	765.813.223
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	514.284.899	502.404.899
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ 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
			12.246.157.775	**15.328.266.037**
***Phải thu cho vay** (TM số 8)*				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	400.000.000.000	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Cho vay	159.162.000.000	-
			559.162.000.000	-
***Phải thu ngắn hạn khác** (TM số 9)*				
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	3.000.000.000	-
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	15.977.690.000	25.977.690.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	1.800.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	11.631.780.822	44.571.780.823
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ	627.312.825	627.312.825
Dịch vụ Nam Long Đồng Nai	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Waterfront	Công ty con	Lãi cho vay	1.163.054.028	-
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	-	1.300.000.000

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 2025*	*31 tháng 12 năm 2024*
***Phải thu ngắn hạn khác** (TM số 9) (tiếp theo)*				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	-	199.216.068.493
			35.337.637.675	**277.540.652.141**
***Phải thu dài hạn khác** (TM số 9)*				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	241.966.068.493	-
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	Công ty con	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			246.214.809.763	**4.248.741.270**
***Phải trả người bán ngắn hạn** (TM số 13)*				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	17.856.675.381	254.728.578.542
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	80.390.222.270	95.734.005.660
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	31.502.033.712	129.627.801.023
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	13.044.038.392	20.275.355.094
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	10.836.017.339	34.262.093.969
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	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	-
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	5.665.694.799
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.594.000	112.814.254
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479
			163.045.919.542	**548.786.548.268**

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

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 9 năm 2025*	*31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(TM số 15)*				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước mua căn hộ	-	1.529.697.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	-	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	-	2.118.000.000
			-	**557.192.021.600**
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 17)*				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	61.280.636.746	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	-	660.666.665
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			429.147.790.548	**751.981.842.026**
Vay ngắn hạn *(TM số 18.1)*				
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	-	100.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	90.000.000.000	100.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	105.000.000.000
Nam Long MeKong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
			198.020.552.171	**408.020.552.171**
Vay dài hạn đến hạn phải trả *(TM số 18.2)*				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	176.042.091.910

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 2025*	*31 tháng 12 năm 2024*
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (TM số 16)*				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	52.851.931.368	45.129.516.186
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	39.008.624.334
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	-	20.816.666.672
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	7.977.869.556	6.429.934.431
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	8.303.333.334	6.621.666.667
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.556.209.588
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	653.333.333
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.522.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	2.310.219.446	9.364.677.779
Nam Long land	Công ty con	Phí tư vấn	-	957.500.000
			115.176.854.293	**131.538.128.990**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	12.981.105.203	12.960.838.328
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	34.261.058.346	35.113.620.622
TỔNG CỘNG	**47.242.163.549**	**48.074.458.950**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	831.138.125	831.138.125

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

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

Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG --- Số: 141B/2025/CV/NLG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc --- *Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025*

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính quý 3.2025 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 3.2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2025 (đồng)	Quý 3.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	833.041.711.387	57.269.389.837	1.355%
2	Lãi thuần sau thuế	122.139.570.324	(71.142.617.300)	272%

Doanh thu thuần Q3.2025 đạt 833 tỷ đồng, tăng 775 tỷ đồng hay 1.355% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 95% tổng doanh thu của quý 3).Lợi nhuận sau thuế Q3.2025 đạt 122 tỷ đồng, tăng 193 tỷ đồng hay 272% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do có doanh thu bán căn hộ và đất nền từ dự án Akari và Cần Thơ.

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

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Interim separate financial statements

For the nine-month period ended 30 September 2025

Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	Pages
Interim separate balance sheet	3 - 4
Interim separate income statement	5
Interim separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the interim separate financial statements	8 - 39
Explanation of the separate income statement in Quarter 3.2025	40

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET
as at 30 September 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 September 2025	31 December 2024
100	**A. CURRENT ASSETS**		**4,382,148,151,604**	**8,007,268,581,800**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	**1,337,809,198,952**	**3,390,289,401,797**
111	1. Cash		346,201,386,792	872,708,611,197
112	2. Cash equivalents		991,607,812,160	2,517,580,790,600
120	***II. Short-term investment***	**5**	**124,325,618,810**	**198,606,149,000**
123	1. Held-to-maturity investments		124,325,618,810	198,606,149,000
130	***III. Current accounts receivables***		***1,434,865,398,165***	***1,671,979,926,883***
131	1. Short-term trade receivables	6	603,865,426,952	1,028,059,862,710
132	2. Short-term advances to suppliers	7	172,415,457,915	174,371,203,395
135	3. Short-term loans receivables	8	400,000,000,000	-
136	4. Other short-term receivables	9	309,360,263,987	520,324,611,467
137	5. Provision for doubtful debts	6,7	(50,775,750,689)	(50,775,750,689)
140	***IV. Inventory***	***10***	***1,453,339,258,315***	***2,735,652,126,714***
141	1. Inventories		1,453,339,258,315	2,735,652,126,714
150	***V. Other current assets***		**31,808,677,362**	**10,740,977,406**
151	1. Short-term prepaid expenses	11	7,911,781,350	5,179,003,888
152	2. Value-added tax deductible		9,256,984,523	5,361,973,518
153	3. Tax and other receivables from the State		14,639,911,489	200,000,000
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**12,453,920,251,973**	**12,068,643,642,865**
210	***I. Long-term receivables***		**408,594,811,934**	**7,397,919,958**
215	1. Long – term loans receivables	8	159,162,000,000	-
216	2. Other long-term receivables	9	249,432,811,934	7,397,919,958
220	***II. Fixed assets***		***42,996,481,389***	***60,735,627,765***
221	1. Tangible fixed assets		1,906,476,911	2,991,346,569
222	Cost		18,582,856,991	19,580,408,118
223	Accumulated depreciation		(16,676,380,080)	(16,589,061,549)
227	2. Intangible fixed assets		41,090,004,478	57,744,281,196
228	Cost		121,842,550,509	121,842,550,509
229	Accumulated amortisation		(80,752,546,031)	(64,098,269,313)
230	***III. Investment properties***		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	***IV. Long term asset in progress***		***556,425,000***	**749,690,000**
242	1. Construction in progress		556,425,000	749,690,000
250	***V. Long-term investments***	**12**	***11,883,103,874,652***	***11,872,943,874,652***
251	1. Investments in subsidiaries	12.1	10,278,979,990,403	10,342,479,990,403
252	2. Investments in jointly controlled entities and associate	12.2	1,604,123,884,249	1,530,463,884,249
260	***VI. Other long-term assets***		***118,668,658,998***	***126,816,530,490***
261	1. Long-term prepaid expenses	11	52,095,379,363	70,888,231,681
262	2. Deferred tax assets		66,573,279,635	55,928,298,809
270	**TOTAL ASSETS**		**16,836,068,403,577**	**20,075,912,224,665**

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 30 September 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 September 2025	31 December 2024
300	**C. LIABILITIES**		**7,865,872,013,606**	**11,214,883,945,351**
310	***I. Current liabilities***		***3,802,575,348,964***	***7,639,151,382,932***
311	1. Short-term trade payables	13	224,596,959,329	1,015,014,298,623
312	2. Short-term advances from customers	15	1,075,793,021,632	2,632,024,069,040
313	3. Statutory obligations	14	90,487,926,927	297,123,206,300
314	4. Payables to employees		407,707,326	11,188,343,531
315	5. Short-term accrued expenses	16	790,916,304,244	1,017,019,034,947
318	6. Short-term unearned revenues		3,996,519,921	4,555,597,758
319	7. Other short-term payables	17	616,824,350,513	878,815,439,678
320	8. Short-term loans	18	956,310,753,344	1,739,522,673,755
322	9. Bonus and welfare fund	19	43,241,805,728	43,888,719,300
330	***II. Non-current liabilities***		***4,063,296,664,642***	***3,575,732,562,419***
337	1. Other long-term liabilities		2,523,779,240	2,768,559,555
338	2. Long-term loans	18	4,021,701,666,661	3,532,557,508,574
342	3. Long-term provisions	20	39,071,218,741	40,406,494,290
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**8,970,196,389,971**	**8,861,028,279,314**
410	***I. Capital***	***21***	***8,970,196,389,971***	***8,861,028,279,314***
411	1. Share capital		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
411a	*- Shares with voting rights*		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium		2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings		2,682,231,033,839	2,576,041,253,182
421a	*- Undistributed earnings up to prior year-end*		*2,355,758,676,486*	*1,738,748,369,852*
421b	*- Undistributed earnings up to 30 Sep 2025*		*326,472,357,353*	*837,292,883,330*
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**16,836,068,403,577**	**20,075,912,224,665**

Nguyen Phuc Kim	Nguyen Quang Duc	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Preparer	Chief Accountant	General Director

24 October 2025

INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT
for the nine-month period ended 30 September 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 3		Accumulated	
			Current year	*Previous year*	*Current year*	*Previous year*
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services		833,041,711,387	57,269,389,837	2,650,842,463,580	600,678,019,950
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	833,041,711,387	57,269,389,837	2,650,842,463,580	600,678,019,950
11	4. Costs of goods sold and services rendered	23	(451,479,897,126)	(44,861,530,126)	(1,595,604,116,043)	(556,185,330,882)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		381,561,814,261	12,407,859,711	1,055,238,347,537	44,492,689,068
21	6. Finance income	22.2	107,045,256,226	119,158,460,173	345,851,008,405	646,917,881,368
22	7. Finance expenses	24	(152,752,962,787)	(117,073,047,111)	(486,144,370,087)	(308,342,776,304)
23	- *In which: Interest expenses*		*(105,114,246,331*	*(106,802,680,485)*	*(309,698,807,432)*	*(281,041,400,528)*
25	8. Selling expenses		(81,674,424,561)	(2,423,770,981)	(256,588,762,677)	(8,080,338,389)
26	9. General and administrative expenses		(90,377,431,200)	(104,702,831,481)	(240,805,549,380)	(292,936,146,484)
30	10. Operating profit		163,802,251,939	(92,633,329,689)	417,550,673,798	82,051,309,259
31	11. Other income		13,367,354,599	6,089,499,927	27,670,107,801	7,925,439,694
32	12. Other expenses		(636,878,614)	(3,010,628,466)	(1,355,685,936)	(9,043,718,788)
40	13. Other profit		12,730,475,985	3,078,871,461	26,314,421,865	(1,118,279,094)
50	14. Accounting profit before tax		176,532,727,924	(89,554,458,228)	443,865,095,663	80,933,030,165
51	15. Current corporate income tax expense	25	(57,902,680,425)	(5,336,692,031)	(128,037,719,136)	(13,120,586,995)
52	16. Deferred tax income		3,509,522,825	23,748,532,959	10,644,980,826	41,662,625,015
60	17. Net profit (loss) after tax		122,139,570,324	(71,142,617,300)	326,472,357,353	109,475,068,185

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nguyen Phuc Kim
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

24 October 2025

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the nine-month period ended 30 September 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the nine-month ended 30 September 2025*	*For the nine-month ended 30 September 2024*
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Profit before tax**		**443,865,095,663**	**80,933,030,165**
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation		17,459,428,602	18,203,749,445
05	Profits from investing activities		(345,851,008,405)	(643,273,139,458)
06	Interest expenses		485,926,039,243	281,041,400,528
08	**Operating profit (loss) before changes in working capital**		**601,399,555,103**	**(263,094,959,320)**
09	Decrease in receivables		363,005,027,080	1,073,217,709,659
10	Decrease (increase) in inventories		1,282,312,868,399	(2,055,797,918,493)
11	(Decrease) increase in payables		(2,729,567,964,491)	1,363,717,093,186
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		16,060,074,856	(98,612,893,814)
14	Interest paid		(322,653,895,264)	(316,787,130,478)
15	Corporate income tax paid		(345,658,610,379)	(9,789,756,866)
17	Other cash outflows from operating activities		(29,423,827,144)	(44,902,472,518)
20	**Net cash flows used in operating activities**		**(1,164,526,771,840)**	**(352,050,328,644)**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		279,717,774	(2,525,480,000)
23	Payments for bank deposits		(583,881,469,810)	(698,779,239,782)
24	Collections from cash deposits		99,000,000,000	604,928,045,917
25	Payments for investments in other entities		(268,660,000,000)	(1,111,653,404,876)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		258,500,000,000	567,701,463,000
27	Interest and dividends received		348,945,714,747	395,465,172,386
30	**Net cash flows used in investing activities**		**(145,816,037,289)**	**(244,863,443,355)**
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of ordinary shares		3,625,243,572	-
33	Drawdown of borrowings		1,305,948,949,513	2,402,368,661,930
34	Repayment of borrowings		(1,859,627,328,461)	(1,680,574,846,052)
36	Dividends paid		(192,084,258,340)	(196,237,082,849)
40	**Net cash flows (used in) from financing activities**		**(742,137,393,716)**	**525,556,733,029**

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the nine-month period ended 30 September 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the nine-month ended 30 September 2025*	*For the nine-month ended 30 September 2024*
50	**Net decrease in cash and cash equivalents for the period**		**(2,052,480,202,845)**	**(71,357,038,970)**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of period**		**3,390,289,401,797**	**339,184,233,454**
70	**Cash and cash equivalents at end of period**	**4**	**1,337,809,198,952**	**267,827,194,484**

Nguyen Phuc Kim	Nguyen Quang Duc	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Preparer	Chief Accountant	General Director

24 October 2025

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 28th amended ERC dated 08 October 2025.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No.14/2013/QD-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 30 September 2025, the Company has thirteen direct subsidiaries, ten indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one assosiated company with details are as follows:

Companies	*Locations*	*Businesses*	*Ownership and voting rights (direct and indirect) %*
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An	Construction and real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long - Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company *(*)* ("NLG-NNR-HR Fuji")	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NN Kikyo Valora Company Limited *(*)*	HCMC	Real estate	59.11
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	100
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	HCMC	Real estate	100
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100
Nam Long SPV Company Limited ("Nam Long SPV")	HCMC	Real estate	100
Jointly-controlled entities			
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")**	Dong Nai	Real estate	50.53
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limit	HCMC	Real estate	30.59

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
(**) The Company has 50% voting rights in this company

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas, Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 30 September 2025 is 135 employees (31 December 2024: 126 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Purpose of preparing the separate financial statements*

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 12.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the nine-month period ended 30 September 2025.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group as a whole.

2.2 *Applied accounting Standards and System*

The separate financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4);
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying separate balance sheet, separate income statement, separate cash flow statement and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.4 Fiscal year

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its separate financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.5 Accounting currency

The separate financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories comprise development projects undertaken by the Company which are in the work in progress stage and including mainly apartments, town houses and villas for sale under construction and land held for sale.

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realizable value represents current selling price less estimated cost to complete apartments, town houses and villas, and estimated selling and marketing expenses.

Land held for constructing apartments, town houses and villas which is presented as part of "Inventories" is carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation and infrastructure construction. Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the separate income statement.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, along with the provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the separate income statement.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.4 Fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the separate income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal is (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) included in the separate income statement.

Land use rights ("LURs")

LURs are recorded as intangible fixed assets if the land is held for use in the production or business, for rental to others by the enterprise and when the Company receives the LUR certificate. The cost of LUR comprises any directly attributable costs of preparing the land for its intended use, LUR with indefinite useful life is not amortised.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and the land use rights certificate being issued are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45"). The land use right is amortized over the useful life, except for land use right having indefinite useful life is not amortised.

3.5 Leased assets

Where the Company is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Company is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the separate balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the separate income statement as incurred.

Lease income is recognised in the separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Machinery and equipment	5 - 12 years
Buildings and structures	25 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment	4 - 8 years
Computer software	5 years

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and amortisation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	6 - 25 years

LUR with indefinite useful life is not amortised.

Investment properties are derecognised in the separate balance sheet when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the separate income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the separate income statement over 2 to 5 years:

- Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- Show houses;
- Commission fees;
- Other long-term prepaid expenses with associated economic benefits generated for more than one (1) year and being amortised over the period of no more than three (3) year.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment

Investments in joint ventures

Investments in joint ventures over which the Company has joint control with the other venture are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the joint ventures arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs

Provision for investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the separate income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition. held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as expense in the separate financial statements and deducted against the value of such investments

3.11 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.12 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been being in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

3.13 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Provision

Provisions are recognized when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the separate balance sheet dates which are determined as follows:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.16 Appropriation of net profit

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the annual general meeting:

- *Investment and development fund*

  This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or of in-depth investments.

- *Bonus and welfare fund*

  This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the separate balance sheet.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of villas, town houses and apartments

For villas, town houses and apartments sold after completion of construction, the revenue and associated costs are recognised when the significant risks and rewards of ownership of the villas, town houses or apartments have passed to the buyers.

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructures are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructures are transferred to the customers.

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

Interest is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Dividend is recognised when the Company's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease.

3.18 *Taxation*

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the separate income statement. except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity.

3.19 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. These related parties can be enterprises or individuals, including their close family members.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Cash on hand	277,545,088	274,669,897
Cash in banks	345,923,841,704	872,433,941,300
Cash equivalents	991,607,812,160	2,517,580,790,600
TOTAL	**1,337,809,198,952**	**3,390,289,401,797**

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of twelve months and earned interests at the rates ranging from 3.8% to 4.4% per annum.

6. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Trade receivables from related parties *(Note 26)*	125,921,557,345	337,869,310,325
Trade receivables from other customers	477,943,869,607	690,190,552,385
TOTAL	**603,865,426,952**	**1,028,059,862,710**
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	**603,679,665,457**	**1,027,874,101,215**

7. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Advances to buy land and real estate projects	96,810,944,463	94,638,978,363
- *Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited*	*50,589,989,194*	*50,589,989,194*
- *Land clearance and compensation Board of Can Tho*	*42,291,036,429*	*40,119,070,329*
- *Land clearance and compensation Board of District 7*	*3,929,918,840*	3,929,918,840
Advances to subcontractors	63,358,355,677	64,403,958,995
- *Dinh Tien Hoang*	*23,086,194,875*	-
- *Others*	*40,272,160,802*	*64,403,958,995*
Advances to related parties *(Note 26)*	12,246,157,775	15,328,266,037
TOTAL	**172,415,457,915**	**174,371,203,395**
Short term provision for doubtful debts		
- *Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited*	*(50,589,989,194)*	*(50,589,989,194)*
NET	**121,825,468,721**	**123,781,214,201**

8. LOAN RECEIVABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Lending from related parties *(Note 26)*	559,162,000,000	-
In which:		-
- Short – term	*400,000,000,000*	-
- Long – term	*159,162,000,000*	-

9. OTHER RECEIVABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	209,682,309,500	183,410,709,500
Other advances for employees	32,950,940,000	32,092,258,498
Dividend receivables	31,770,049,839	276,913,339,316
Others	34,956,964,648	27,908,304,153
	309,360,263,987	520,324,611,467
Long-term		
Dividend receivables	241,966,068,493	-
Deposits	7,466,743,441	7,397,919,958
	249,432,811,934	7,397,919,958
TOTAL	**558,793,075,921**	**527,722,531,425**
In which:		
Other receivables	*277,240,628,483*	*245,933,138,014*
Other receivables from related parties (Note 26)		
- Short-term	*35,337,637,675*	*277,540,652,141*
- Long-term	*246,214,809,763*	*4,248,741,270*

10. INVENTORIES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Inventory properties under development *(i)*	1,408,453,704,415	2,684,534,548,980
Project management services *(ii)*	44,885,553,900	51,117,577,734
TOTAL	**1,453,339,258,315**	**2,735,652,126,714**
(i) Inventory properties under development:		
Can Tho Project	*1,113,566,213,345*	*1,849,664,002,876*
Phuoc Long B Project – extension	*122,159,688,735*	*123,577,414,433*
Akari Project	*20,026,926,681*	*552,952,765,915*
Tan Thuan Dong Project	*82,908,375,507*	*79,855,192,195*
Long An 36ha Project (*)	*25,869,293,115*	*18,491,524,622*
Go O Moi Project	*12,505,057,129*	*12,312,418,134*
Areco (Flora Novia) Project	-	*17,160,858,680*
Other projects	*31,418,149,903*	*30,520,372,125*
(ii) Project management services		
VSIP Project	*17,730,171,621*	*17,610,171,621*
Phu Huu project	*5,385,578,710*	*5,385,578,710*
VCT project	-	*26,057,514,909*
Paragon project	*21,769,803,569*	-
Other	-	*2,064,312,494*

(*) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings *(Note 18)*.

11. PREPAID EXPENSES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Guarantee and commission fees	153,600,000	3,185,002,221
Tool and equipment	4,878,320,979	1,994,001,667
Others	2,879,860,371	-
	7,911,781,350	5,179,003,888
Long-term		
Commission fees and Show-houses	49,022,534,421	66,159,656,000
Tool and equipment	3,072,844,942	4,728,575,681
	52,095,379,363	70,888,231,681
TOTAL	**60,007,160,713**	**76,067,235,569**

12. LONG-TERM INVESTMENTS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Investments in subsidiaries *(Note 12.1)*	10,278,979,990,403	10,342,479,990,403
Investments in jointly-controlled entities *(Note 12.2)*	1,604,123,884,249	1,530,463,884,249
TOTAL	**11,883,103,874,652**	**11,872,943,874,652**

12.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at 30 September 2025 as follow :

Subsidiaries		*30 September 2025*		*31 December 2024*	
		Interest	*Cost of investment*	*Interest*	*Cost of investment*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Dong Nai Waterfront		65.10	3,766,411,218,783	65.10	3,766,411,218,783
Nam Long VCD		91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate		60.00	1,302,394,102,740	60.00	1,302,394,102,740
Nam Long Land		100.00	668,334,000,000	100.00	668,334,000,000
Nam Khang		100.00	585,981,690,000	100.00	585,981,690,000
Nam Long CP		100.00	505,590,909,656	100.00	505,590,909,656
Kikyo Valora		59.11	486,500,000,000	50.00	291,500,000,000
Nam Phan		99.99	351,698,486,717	99.99	351,698,486,717
Nam Phat Land		90.00	270,000,000,000	90.00	270,000,000,000
Nguyen Son		87.33	97,989,372,800	87.33	97,989,372,800
NLG – NNR – HR Fuji	*(i)*	50.00	51,714,839,707	50.00	310,214,839,707
Nam Long SPV		100.00	5,000,000,000	100.00	5,000,000,000
TOTAL			**10,278,979,990,403**		**10,342,479,990,403**

(i) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

12. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

12.2 *Investments in jointly controlled entities and associate*

Entities	*Business*	*30 September 2025*		*31 December 2024*	
		Interest	*Cost of investment*	*Interest*	*Cost of investment*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Paragon *(i)*	Real Estate	50.53	1,064,123,884,249	50	990,463,884,249
NNH Mizuki Joint Stock Company *(ii)*	Real Estate	50	540,000,000,000	50	540,000,000,000
			1,604,123,884,249		**1,530,463,884,249**

(i) The principal activity of Paragon is to develop Nam Long Dai Phuoc Residential Area on an area of 45 hectares in Dai Phuoc Island, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam.

(ii) The principal activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Residential Area on an area of 26 hectares in South Sai Gon Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Trade payables to other parties	61,551,039,787	466,227,750,355
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	*1,415,329,955*	*248,886,780,996*
- Pham Nguyen Construction Investment Joint Stock Company	*-*	*25,642,981,950*
- Others	*60,135,709,832*	*191,697,987,409*
Trade payables to related parties *(Note 26)*	163,045,919,542	548,786,548,268
TOTAL	**224,596,959,329**	**1,015,014,298,623**

14. STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Corporate income tax	67,220,993,210	270,401,972,964
Personal income tax	19,557,664,432	26,721,233,336
Value added tax	3,709,269,285	-
TOTAL	**90,487,926,927**	**297,123,206,300**

15. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Advances from other parties	*1,075,793,021,632*	*2,078,479,744,440*
Advances from project management service	-	*286,544,324,600*
Advances from project transfer	-	*267,000,000,000*
TOTAL	**1,075,793,021,632**	**2,632,024,069,040**
In which:		
Payables to other parties	*1,075,793,021,632*	*2,074,832,047,440*
Payables to related parties (Note 26)	-	*557,192,021,600*

16. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Cost-to-complete of projects	481,660,429,394	712,509,879,461
Interest expense payables	224,344,348,768	176,919,475,680
Other operating costs	84,911,526,082	127,589,679,806
TOTAL	**790,916,304,244**	**1,017,019,034,947**
In which:		
Accrued expenses to other parties	*675,739,449,951*	*885,480,905,957*
Accrued expenses to related parties (Note 26)	*115,176,854,293*	*131,538,128,990*

17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Investment contributions received for BCCs	333,000,000,000	583,000,000,000
Maintenance funds	138,878,417,086	108,739,139,128
Profit shared to BCC partners	96,147,790,548	168,321,175,361
Property registration fee	25,310,806,315	3,096,327,996
Dividends payables	1,519,189,817	1,450,871,461
Others	21,968,146,747	14,207,925,732
TOTAL	**616,824,350,513**	**878,815,439,678**
In which:		
Other payables to related parties (Note 26)	*429,147,790,548*	*751,981,842,026*
Other payables to other parties	*187,676,559,965*	*126,833,597,652*

18. LOANS

		VND
	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Short-term loans from related parties *(Note 18.1)*	198,020,552,171	408,020,552,171
Current portion of loans from a related party *(Note 18.2)*	165,542,091,910	-
Short-terms loan from banks *(Note 18.3)*	592,748,109,263	675,926,488,211
Current portion of bonds	-	655,575,633,373
	956,310,753,344	1,739,522,673,755
Long-term		
Bonds *(Note 18.5)*	3,621,701,666,661	2,956,515,416,664
Long-term loans from bank *(Note 18.4)*	400,000,000,000	400,000,000,000
Long-term loans from related parties	-	176,042,091,910
	4,021,701,666,661	3,532,557,508,574
TOTAL	**4,978,012,420,005**	**5,272,080,182,329**

18.1 Short-term loans from related parties

Details of the unsecured short-term loans from related parties are as follows:

Lenders	*30 September 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*(% p.a.)*
Nam Phat Land	90,000,000,000	20 June 2026	6%
Nam Khang	65,000,000,000	03 May 2026	8%
Nam Long Mekong	34,020,552,171	31 December 2025	6%
Nam Long Retail	9,000,000,000	24 October 2025	6%
TOTAL	**198,020,552,171**		

18.2 Current portion of loans from a related party

Lenders	*30 September 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*(% p.a.)*
Nam Phan	165,542,091,910	15 May 2026	6%
TOTAL	**165,542,091,910**		

18. LOANS (continued)

18.3 *Short-term loans from bank*

Details of the short-term loans from banks are as follows:

Lenders	*30 September 2025* *VND*	*Maturity date*	*Interest rate (% p.a)*	*Description of collateral*
Orient Commercial Joint Stock Bank	399,991,854,352	18 April 2026	7-7.4%	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Sam Son Branch	23,959,652,646	20 June 2026	7%	Unsecured
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank	26,899,891,542	21 June 2026	7%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	76,595,119,377	23 May 2026	6.9%	Lot 6262, Map sheet 6, and lot 7162, Map sheet 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	65,301,591,346	27 March 2026	6.5%	Unsecured
TOTAL	**592,748,109,263**			

18.4 *Long-term loans from banks*

Lender	*30 September 2025* *VND*	*Maturity date*	*Interest rate (% p.a)*	*Description of collateral*
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	25 Octorber 2027	8.6%	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, City. Can Tho is invested by Nam Long Investment Joint Stock Company - Can Tho Branch

18. LOANS (continued)

18.5 Bonds

Arrangement organizations	*Owners*	*Amount*	*Interest rate*	*Maturity date*	*Purpose*	*Collateral*
		VND				
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11%	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 VCD's shares owned by the Company (Note 11.1)
	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78%	22 August 2027	Debt restructuring of the issuer	65,517,241 Southgate's shares owned by Nam Long Group
	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	9.8% - 11%	4 June 2028	Payment for maturity bond	38,552,000 VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	8.1 %	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Lot 7692, Map sheet 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD

18. LOANS (continued)

18.5 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	*Owners*	*Amount* *VND*	*Interest rate* *(% p.a.)*	*Maturity date*	*Purpose*	*Collateral*
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	550,000,000,000	9.50%	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company *(Note 12.1)*
Less *issuance costs*:		*(38,298,333,339)*				
In which:		**3,621,701,666,661**				
- *Non-current portion*		*3,621,701,666,661*				
- *Current portion*		-				

19. BONUS AND WELFARE FUND

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Beginning balance	43,888,719,300	59,023,789,098
Increase	28,130,000,000	33,860,000,000
Fund usage	(28,776,913,572)	(44,902,472,518)
Ending balance	**43,241,805,728**	**47,981,316,580**

20. PROVISIONS

This balance represents the warranty work provision and work items completed which was handed - over as at the reporting date.

21. OWNERS' EQUITY

VND

	Share capital	*Share capital surplus*	*Investment & development funds*	*Retained earnings*	*Total*
For the nine-month period ended 30 September 2024					
1 January 2024	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013
Net profit for the period	-	-	-	109,475,068,185	109,475,068,185
Cash dividends declared	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)
30 September 2024	**3,847,774,710,000**	**2,431,271,455,967**	**5,940,860,165**	**1,848,223,438,037**	**8,133,210,464,169**
For the nine-month period ended 30 September 2025					
1 January 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
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000
Net profit for the period	-	-	-	326,472,357,353	326,472,357,353
Cash dividends	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
30 September 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**

22. REVENUES

22.1 *Net revenues from sale of goods and rendering of services*

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Revenue from project management services and sale of land, apartments, townhouses, villas	2,646,057,666,121	595,794,150,971
Revenue from other services	4,784,797,459	4,883,868,979
Net revenue	**2,650,842,463,580**	**600,678,019,950**

22.2 *Finance income*

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Dividends income and gain from investments	273,639,935,129	392,384,532,170
Interest income from bank deposit	67,759,879,809	19,086,367,090
Others	4,451,193,467	235,446,982,108
TOTAL	**345,851,008,405**	**646,917,881,368**

23. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Cost of project management services and sale of land, apartments, townhouses	1,595,589,104,043	555,899,679,584
Cost of other services	15,012,000	285,651,298
TOTAL	**1,595,604,116,043**	**556,185,330,882**

24. FINANCE EXPENSES

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Interest expenses on bank loans and bonds	309,698,807,432	281,041,400,528
Share profit to BCC partners	157,826,615,187	3,644,741,910
Other financial expenses	18,618,947,468	23,656,633,866
TOTAL	**486,144,370,087**	**308,342,776,304**

25. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Current CIT expense	128,037,719,136	13,120,586,995

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions with related parties during the period ended 30 September 2025 were as follows:

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan	400,000,000,000	-
		Advance management services	-	199,551,338,000
		Revenue from services	78,520,211,671	217,369,125,000
		Management expenses	-	87,687,268
		Office rental fee	404,872,363	401,423,908
		Dividends receivable	-	13,124,192,220
		Interest expenses	3,000,000,000	-
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Capital withdrawal	258,500,000,000	-
		Advance refund	267,544,324,000	-
		Preferred stock dividends	40,636,712,329	5,794,136,987
		Management services fee	2,700,000,000	2,700,000,000
		Profit share for BCC project	157,826,615,187	3,644,741,910
Waterfront Dong Nai	Subsidiary	Loan	159,162,000,000	-
		Revenue from project management services	6,070,041,408	44,222,901,758
		Interest expenses	1,163,054,028	-
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Revenue from project management services	11,326,252,667	126,482,213,943
		Dividend received	5,400,000,000	5,400,000,000
		Profit shared	67,800,000,000	250,684,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	4,796,812,932	189,938,136,795
		Interest expenses	4,945,541,667	6,197,083,334
		Loan repayment	40,000,000,000	-
		Dividend received	52,000,000,000	-
Nam Long Land	Subsidiary	Capital contribution	-	618,334,000,000
		Management consultant fee	255,995,997,258	248,961,261,072
		Transfer capital of Nam Long ADC	-	472,864,000,000
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	3,666,535,924	32,092,489,021
		Dividends income	-	3,468,087,263
Southgate	Subsidiary	Dividends receivable	42,750,000,000	42,750,000,000
		Management consultant fee	19,688,865,000	202,127,590,000
		Service expense	-	1,091,614,789

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period ended 30 September 2025 were as follows: (continued)

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*VND* *For the nine-month period ended 30 September 2024*
Nam Long CP	Subsidiary	Received dividend	46,000,000,000	-
		Loan repayment	40,000,000,000	-
		Rental fees	4,584,467,895	4,548,522,440
		Management consultant expenses	3,121,056,457	822,769,396
		Interest expenses	933,333,334	-
		Capital contribution	-	200,000,000,000
		Capital transfer receipt	-	100,000,000,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Service expense	20,148,763	2,028,105,810
		Dividend income	-	17,000,000,000
Paragon	Jointly-controlled entity	Capital contribution	73,660,000,000	225,000,000,000
Nam Long Service	Subsidiary	Rental fee	989,350,645	46,900,000
		Dividend received		4,700,000,000
		Construction and service fee	-	9,408,277,856
		Purcharse apartment receipt	-	632,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	10,000,000,000	75,977,690,000
		Interest expenses	-	1,882,994,446
		Dividend income	-	9,353,116,100
Nam Phan	Subsidiary	Loan repayment	10,500,000,000	-
		Dividends receivable	10,053,222,800	38,604,659,600
		Interest expenses	7,722,415,182	9,969,755,531
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	3,016,666,668	4,566,666,668
		Capital Contribution	195,000,000,000	-
		Loan repayment	100,000,000,000	-
Nam Long Mekong	Subsidiary	Revenue from project management services	133,345,371,227	21,640,241,000
		Interest expenses	1,547,935,125	2,227,105,216
		Dividend	-	356,340,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Car rental fee	825,543,728	1,062,247,931
		Capital contribution	-	2,000,000,000
		Dividend receivable	-	900,000,000
		Interest expenses	-	63,933,332

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period ended 30 September 2025 were as follows:

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	-	40,000,000,000
		Interest expenses	564,500,000	440,000,000
		Dividend received	-	250,000,000
		Loan repayment	6,000,000,000	-
Nam Vien	Subsidiary	Service expense	-	282,516,284
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan repayment	10,000,000,000	10,000,000,000
		Dividend received	9,000,000,000	10,400,000,000
		Interest expenses	4,281,666,667	4,613,333,335
Anabuki NL Housing service Company Limited	Associate	Management fee	-	1,315,422,232

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 September 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
Short-term trade receivables *(Note 6)*				
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	37,663,373,315	145,779,418,615
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Real estate revenue	21,617,662,694	22,181,404,576
Nam Long VCD	Subsidiary	Other services	8,932,836,062	8,932,836,062
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	8,159,715,554	7,579,429,438
Anabuki NL Housing service	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Service	Subsidiary	Other services	810,536,590	1,839,212,590
Nam Long Retail	Subsidiary	Other services	1,198,129,411	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	-	312,610,944
Paragon	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	-	66,973,000,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	12,458,877,934	49,190,972,315
			125,921,557,345	**337,869,310,325**

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 September 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

VND

Related parties	*Relationship*	Transactions	*30 September 2025*	*31 December 2024*
Short-term advance to suppliers (Note 7)				
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	665,052,732	4,333,220,934
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	9,567,766,981
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	1,160,577,663	765,813,223
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	514,284,899	502,404,899
Nam Long Bus	Subsidiary	Management service fee	179,415,500	-
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			12,246,157,775	**15,328,266,037**
Loan receivables *(Note 8)*				
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan	400,000,000,000	-
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Loan	159,162,000,000	-
			559,162,000,000	-
Other short-term receivables *(Note 9)*				
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan Interest	3,000,000,000	
Nguyen Son	Subsidiary	Redemption capital	15,977,690,000	25,977,690,000
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	1,800,000,000	3,600,000,000
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Dividend income	11,631,780,822	44,571,780,823
Nam Phan	Subsidiary	Return capital from BCC	810,000,000	1,920,000,000
Anabuki	Associate	Services	627,312,825	627,312,825
Nam Long Services	Subsidiary	Dividend income	327,800,000	327,800,000
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Loan Interest	1,163,054,028	-
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend income	-	1,300,000,000
Southgate	Subsidiary	Dividend income	-	199,216,068,493
			35,337,637,675	**277,540,652,141**

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 September 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
Other long-term receivables *(Note 9)*				
Southgate	Subsidiary	Dividend income	241,966,068,493	-
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	510,121,365
Anabuki	Subsidiary	Deposit	110,000,000	110,000,000
			246,214,809,763	**4,248,741,270**
Short-term trade payables *(Note 13)*				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	17,856,675,381	254,728,578,542
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	80,390,222,270	95,734,005,660
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	31,502,033,712	129,627,801,023
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	13,044,038,392	20,275,355,094
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	10,836,017,339	34,262,093,969
Nam Long Services	Subsidiary	Management services fees	4,168,022,858	4,168,022,858
Anabuki	Associate	Management service fee	3,936,595,000	3,936,595,000
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Management consultant fee	990,000,000	-
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	166,425,590
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	151,295,000	5,665,694,799
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	4,594,000	112,814,254
Southgate	Subsidiary	Management services fees	-	109,161,479
			163,045,919,542	**548,786,548,268**
Short-term advance from customers *(Note 15)*				
Nam Long Services	Subsidiary	Advances	-	1,529,697,000
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance to project management services	-	286,544,324,600
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Akari project	-	267,000,000,000
Tan Hiep	Related party	Advances	-	2,118,000,000
			-	**557,192,021,600**

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 September 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
***Other short-term payables** (Note 17)*				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC – Akari Project	333,000,000,000	583,000,000,000
		Profit share for Akari Project	61,280,636,746	133,454,021,559
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment profits sharing for Ehome Project	34,728,474,884	34,728,474,884
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expense	-	660,666,665
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			429,147,790,548	**751,981,842,026**
***Short-term loans** (Note 18.1)*				
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	-	100,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	90,000,000,000	100,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Loan	65,000,000,000	105,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	34,020,552,171	48,020,552,171
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	9,000,000,000	15,000,000,000
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	-	40,000,000,000
			198,020,552,171	**408,020,552,171**
***Current portion of long-term loans** (Note 18.2)*				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	165,542,091,910	176,042,091,910

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 September 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
***Short-term accrued expenses** (Note 16)*				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	52,851,931,368	45,129,516,186
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	38,008,624,334	39,008,624,334
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	-	20,816,666,672
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	7,977,869,556	6,429,934,431
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	8,303,333,334	6,621,666,667
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,556,209,588	2,556,209,588
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	1,646,666,667	653,333,333
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	1,522,000,000	-
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	2,310,219,446	9,364,677,779
Nam Long Land	Subsidiary	Consultant	-	957,500,000
			115,176,854,293	**131,538,128,990**

Remuneration for members of the BOD and the Management are as follows:

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Remuneration to members of the BOD	12,981,105,203	12,960,838,328
Remuneration to members of the Management	34,261,058,346	35,113,620,622
TOTAL	**47,242,163,549**	**48,074,458,950**

Salary and operating expenses of the Audit Committee is as follow:

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Salary and operating expenses of Audit Committee	831,138,125	831,138,125

27. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying separate financial statements of the Company.

Nguyen Phuc Kim	Nguyen Quang Duc	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Preparer	Chief Accountant	General Director

24 October 2025

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

No: 141B/2025/CV/NLG

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh, 24 October 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of profit after tax in Q3.2025 comparing with the same period last year

To: **- STATE SECURITIES COMMITTEE**
- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan My, Ho Chi Minh City
- Phone: 028 5416 1718 Fax: 028 54171819

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market, Nam Long Investment Corporation hereby explains the case profit after tax of Q3.2025 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Q3.2025 (dong)	Q3.2024 (dong)	Variance
1	Revenues	833,041,711,387	57,269,389,837	1,355%
2	Net profit after tax	122,139,570,324	(71,142,617,300)	272%

Net revenue in Quarter 3.2025 was VND 833 billion, increased by VND 775 billion or 1,355% compared to the same period in 2024. The revenue was mainly contributed from revenue of apartments, town house and villas (which was accounted for 95% of total Q3 revenues). Net profit after tax in Quarter 3.2025 was VND 122 billion, increased by VND 193 billion or 272% compared with the same period 2024, mainly due to revenue from the sale of apartments and land lots from Akari project and Can Tho project.

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

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

24 October 2025