

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 60

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 045/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 6 tháng 10 năm 2025 đến khi có văn bản thay thế.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11612990/67730096-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.246.030.470.379	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.708.379.074.804	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.352.276.955.351	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.352.276.955.351	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.891.019.440.263	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	370.907.037.800	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	75.470.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	523.503.976.851	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(121.917.882.797)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	11	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		510.855.312.870	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	279.686.600.660	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	220.006.628.683	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	11.162.083.527	1.067.997.653

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.318.485.715.011	2.768.886.604.855
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.184.926.051.636	10.058.034.416
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	435.127.112.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	749.798.939.636	10.058.034.416
220	II. Tài sản cố định		107.730.551.550	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	59.427.147.187	72.116.379.142
222	Nguyên giá		167.127.780.464	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.700.633.277)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	48.303.404.363	70.798.840.291
228	Nguyên giá		138.862.203.347	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.558.798.984)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	445.231.454.032	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		535.258.293.333	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(90.026.839.301)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		15.484.005.803	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	15.484.005.803	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		526.752.773.478	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	49.311.433.507	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	477.441.339.971	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.564.516.185.390	30.318.114.011.075

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.740.271.874.301	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		6.453.837.316.303	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	463.429.872.158	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	228.275.143.005	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động		64.959.983.608	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	16.053.638.737	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	975.125.268.507	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.016.903.725.515	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	23.986.400.823	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	39.706.791.154	57.089.314.183
330	II. Nợ dài hạn		5.286.434.557.998	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	331.580.707.573	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	189.745.479.501	121.843.808.856
338	3. Vay dài hạn	23	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	172.995.614.741	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	87.414.680.329	41.375.098.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	27.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	4.142.389.791.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.655.935.571.970	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.954.563.949.568	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		701.371.622.402	517.894.708.641
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.564.516.185.390	30.318.114.011.075

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.287.806.525.861)	(4.138.682.327.725)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.357.280.053.286	3.057.368.154.468
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	655.397.369.463	336.671.172.433
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(647.435.554.870)	(331.295.750.642)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	32	(264.554.488.969)	(229.542.438.143)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	76.045.984.978	99.717.383.712
25	7. Chi phí bán hàng	31	(699.653.852.065)	(742.444.656.616)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(592.751.051.880)	(651.169.651.824)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.148.882.948.912	1.768.846.651.531
31	10. Thu nhập khác	33	63.807.145.439	71.185.740.110
32	11. Chi phí khác	33	(24.469.285.372)	(15.240.689.875)
40	12. Lợi nhuận khác	33	39.337.860.067	55.945.050.235
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(352.125.813.780)	(391.240.844.857)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	110.213.939.991	(46.162.332.156)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		946.308.935.190	1.387.388.524.753
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		701.371.622.402	517.894.708.641
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	244.937.312.788	869.493.816.112
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	1.363	1.273
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	1.363	1.273

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	51.649.854.174	50.090.309.862
03	Dự phòng		83.492.992.029	34.574.165.017
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(732.571.974.212)	(436.200.402.308)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		290.307.186.436	331.295.750.642
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		881.098.867.406	1.804.551.524.979
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.339.750.340.298)	743.601.250.612
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		9.477.315.864.183	(479.536.018.648)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.023.412.117.333)	(79.911.217.359)
12	Giảm chi phí trả trước		99.758.941.839	39.383.075.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(406.035.179.263)	(512.514.963.178)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(516.103.872.502)	(239.512.725.875)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.512.523.029)	(50.985.280.949)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(872.640.358.997)	1.225.075.645.565
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.062.863.581)	(31.151.808.146)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	7.914.210.168
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.057.629.688.351)	(967.193.002.142)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		324.042.741.333	1.405.424.110.024
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	17.1	(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.630.800.000.000	338.453.887.232
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		156.573.442.872	352.499.379.291
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		970.347.485.493	1.050.946.776.427

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

VND

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


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	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 (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu đô thị Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59
(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng (quyền sử dụng đất)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025 (TM số 17.1).

4.2 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Kikyo Valora

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Việc tăng vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0313983206 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho Kikyo Valora.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4.3 Thoái vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại NLG - NNR - HR Fuji

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ NLG - NNR - HR Fuji với tổng giá trị 258.500.000.000 VND. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 0311402008 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho NLG - NNR - HR Fuji.

4.4 Thanh lý cổ phần tại Đồng Nai Waterfront

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15.1% phần vốn góp trong Đồng Nai Waterfront cho Tokyu Corporation với tổng giá trị 1.630.800.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 489.094.242.169 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 29.2). Theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 65,15% xuống 50,00% và được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết với tổng giá trị là 3.169.267.610.550 VND từ ngày này. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 3600994581 vào ngày 4 tháng 11 năm 2025 cho Đồng Nai Waterfront (TM số 17.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	665.481.620	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.707.713.593.184	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458

(*) Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 39.025.649.000 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm cho quỹ thanh toán cho các khách hàng mua nhà, đất tại Dự án Nam Long Cần Thơ.

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

6. 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7,9%/năm.

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	898.632.176.123	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	144.423.168.116	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.995.180.961)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.041.060.163.278	1.464.778.635.423

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	350.455.943.618
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	90.005.971.060	101.581.994.883
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	57.082.830.485	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	-	25.837.604.900
- Khác	32.923.140.575	75.744.389.983
Trả trước khác	69.397.991.629	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	370.907.037.800	492.362.165.943
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	320.317.048.606	441.772.176.749
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	318.162.608.606	441.390.736.749
Trả trước cho bên liên quan (TM số 35)	2.154.440.000	381.440.000

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0
Cộng	<u>26.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Cộng	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>75.470.964.170</u>		
Dự phòng cho vay ngắn hạn	<u>(34.470.964.170)</u>		
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>41.000.000.000</u>		

Tình hình tăng giảm các khoản phải thu về cho vay như sau:

	Số đầu năm	Thu hồi trong năm	VND Số cuối năm
Cá nhân 1	29.810.000.000	(13.010.000.000)	16.800.000.000
Cá nhân 2	30.000.000.000	(3.500.000.000)	26.500.000.000
Cá nhân 3	20.270.964.170	(2.600.000.000)	17.670.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>94.580.964.170</u>	<u>(19.110.000.000)</u>	<u>75.470.964.170</u>

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	250.002.502.333	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên	78.472.608.865	56.748.077.021
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	59.111.345.616	45.854.086.253
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	55.445.462.994	55.445.462.994
Đặt cọc, ký quỹ	12.992.765.645	279.728.622.822
Khác	67.479.291.398	53.234.572.115
	523.503.976.851	823.963.233.623
Dài hạn		
Phải thu từ HĐHTKD (i)	665.933.694.278	-
Đặt cọc, ký quỹ	83.865.245.358	10.058.034.416
	749.798.939.636	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	1.273.302.916.487	834.021.268.039
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(34.861.748.472)	(28.150.350.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.238.441.168.015	805.870.917.503
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	1.127.339.020.147	745.221.141.684
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 35)	59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 35)	51.278.263.804	677.000.000

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

- HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD dài hạn thể hiện khoản tiền góp vốn từ HĐHTKD với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng theo hợp đồng số 0066-25/LED/VSIP-HP ngày 23 tháng 5 năm 2025 để phát triển dự án Nhà ở Nam Long – Thủy Nguyên 1 trên quy mô diện tích 91.052 m² tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.



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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.150.350.536	21.397.850.830
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.711.397.936	6.752.499.706
Số cuối năm	34.861.748.472	28.150.350.536

11. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8.595.971.911.173	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	143.987.333.540	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	2.438.243.567	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164

(i) Bất động sản dở dang:

Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.888.834.758.378	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.860.311.463.410	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ (**)	719.781.994.338	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	430.282.558.758	-
Dự án Phú Hữu	226.991.618.688	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	132.158.926.807	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	83.436.733.873	72.512.433.817
Dự án Nguyễn Sơn	77.657.333.691	226.621.280.597
Dự án VSIP Hải Phòng	52.156.029.955	69.525.064.419
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	37.724.894.188	303.783.933.103
Dự án Long An 36ha (*)	35.683.783.915	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Dự án Izumi	-	8.684.523.739.008
Dự án Areco (Flora Novia)	-	35.877.736.658
Khác	35.406.944.960	26.372.130.695

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

- Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 159.112.669.776 VND vào giá trị bất động sản dở dang của các dự án này (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 163.911.821.746 VND).

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	67.177.625.523	67.854.374.520
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.354.156.791)	(676.748.997)
Số cuối năm	<u>64.823.468.732</u>	<u>67.177.625.523</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Mua mới	-	549.192.593	6.767.761.937	2.250.250.084	110.000.000	9.677.204.614
Thanh lý	-	-	(7.397.196.037)	(744.577.654)	-	(8.141.773.691)
Phân loại lại	(10.092.381.653)	-	-	-	-	(10.092.381.653)
Thanh lý công ty con	-	(33.900.000)	-	-	-	(33.900.000)
Số cuối năm	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong năm	(1.271.681.467)	(949.176.848)	(5.430.819.999)	(1.000.173.797)	(520.089.893)	(9.171.942.004)
Thanh lý	-	-	4.295.083.125	744.577.654	-	5.039.660.779
Thanh lý công ty con	-	33.900.000	-	-	-	33.900.000
Số cuối năm	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Số cuối năm	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Thanh lý công ty con	-	(291.165.500)	(291.165.500)
Số cuối năm	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
<i>Trong đó:</i> <i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.379.202.875)	(22.461.454.895)
Thanh lý công ty con	-	257.184.467	257.184.467
Số cuối năm	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Số cuối năm	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363
<i>Trong đó:</i> <i>Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	2.119.880.204	160.149.730.049	162.269.610.253
Thanh lý	-	(15.149.398.240)	(15.149.398.240)
Số cuối năm	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Khấu hao trong năm	(39.453.452)	(19.977.003.823)	(20.016.457.275)
Thanh lý	-	2.219.023.902	2.219.023.902
Số cuối năm	(10.023.030.102)	(80.003.809.199)	(90.026.839.301)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.036.068.120	300.872.607.272	315.908.675.392
Số cuối năm	17.116.494.872	428.114.959.160	445.231.454.032

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	36.664.236.146	37.540.072.139
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(28.325.980.212)	(20.537.322.982)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 37.

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

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm	14.784.643.583	-
Khác	699.362.220	5.449.486.778
TỔNG CỘNG	15.484.005.803	5.449.486.778

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	Số đầu năm
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	-
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (ii)	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iv)	Bất động sản	30,59	30,59

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

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

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

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

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

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	DNWF	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	-	1.529.107.630.211
Tăng trong năm (TM số 4)	-	-	73.660.000.000	-	73.660.000.000
Tăng do thanh lý công ty con (TM số 4.4)	-	-	-	2.892.788.954.518	2.892.788.954.518
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	2.892.788.954.518	4.495.556.584.729
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	-	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	2.808.341.531	60.800.617.812	(320.994.410)	12.758.020.045	76.045.984.978
Tăng do thanh lý công ty con (TM số 4.4)	-	-	-	276.478.656.032	276.478.656.032
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(75.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)
Số cuối năm	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	289.236.676.077	540.395.293.783
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	-	1.791.978.282.984
Số cuối năm	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512

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

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	22.360.617.699	-
Công ty TNHH J.G	7.574.128.263	28.834.271.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	<u>432.079.796.241</u>	<u>728.338.629.309</u>
TỔNG CỘNG	<u>463.429.872.158</u>	<u>1.027.334.006.102</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	415.814.927.292	1.004.842.005.053
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	<u>47.614.944.866</u>	<u>22.492.001.049</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Khác	<u>90.727.273</u>	<u>2.265.818.673</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.588.129.793.111</u>	<u>3.023.679.812.978</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	<u>90.727.273</u>	<u>2.265.818.673</u>

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	361.187.144.987	327.454.705.548	(468.635.221.852)	220.006.628.683
Các loại thuế khác	1.067.997.653	10.406.725.443	(312.639.569)	11.162.083.527
TỔNG CỘNG	362.255.142.640	337.861.430.991	(468.947.861.421)	231.168.712.210
Phải trả				
Thuế TNDN	332.016.204.720	352.125.813.780	(516.103.872.502)	168.038.145.998
Thuế thu nhập cá nhân	37.107.752.881	134.817.910.218	(129.637.745.822)	42.287.917.277
Thuế giá trị gia tăng	20.519.863.447	254.909.602.706	(257.483.557.534)	17.945.908.619
Các loại thuế khác	77.164.654	7.709.073.462	(7.783.067.005)	3.171.111
TỔNG CỘNG	389.720.985.702	749.562.400.166	(911.008.242.863)	228.275.143.005

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	384.127.309.450	1.007.987.249.076
Chi phí bồi hoàn (*)	357.057.080.380	-
Chi phí lãi vay phải trả	114.674.613.609	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	181.407.696.246	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	227.929.662.415	717.431.751.600
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	362.482.128.538	321.905.492.114
Kỳ quỹ đã nhận	309.042.250.696	232.964.338.164
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.015.772.944	5.218.892.200
Khác	68.655.453.914	140.527.854.414
	975.125.268.507	1.418.048.328.492
Dài hạn		
Kỳ quỹ	189.639.921.501	121.655.266.207
Khác	105.558.000	188.542.649
	189.745.479.501	121.843.808.856
TỔNG CỘNG	1.164.870.748.008	1.539.892.137.348

23. VAY

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Quyền đòi nợ khoản phải thu của Southgate
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.382.736.837	Ngày 21 tháng 6 năm 2026	7 – 7,25	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	131.330.666.890	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	93.960.386.380	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	89.210.923.810	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2026 đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	7,8 - 9,1	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	51.888.000.727	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	17.758.609.493	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	7,2	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	17.485.379.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,9	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	15.887.022.001	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 11 tháng 5 năm 2026	5,8 – 6,2	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.016.903.725.515			

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	245.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài chính phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)
Vay 3	234.037.659.194	Ngày 21 tháng 8 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (không bao gồm dự án MR1)	8,5	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689, Tờ bản đồ số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)

TỔNG CỘNG

879.037.659.194

Trong đó:

- Vay dài hạn
- Vay dài hạn đến hạn trả

879.037.659.194

-

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	126.000.000.000	8,98	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	226.000.000.000				
	Công Ty Cổ phần Chứng Khoán Kis Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ:		(34.339.583.340)				
Chi phí phát hành		3.625.660.416.660				
TỔNG CỘNG		3.625.660.416.660				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		3.625.660.416.660				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

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

23. VAY (tiếp theo)

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

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

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

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

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

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	16.053.638.737	25.495.948.477
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	260.081.432.986	248.771.574.944
Tiền cho thuê nhận trước	71.499.274.587	54.507.282.664
	331.580.707.573	303.278.857.608
TỔNG CỘNG	347.634.346.310	328.774.806.085

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Phát hành cổ phiếu (ii)	1.000.220.790.000	1.499.366.485.000	-	-	-	2.499.587.275.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	701.371.622.402	701.371.622.402
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	3.407.426.208	3.407.426.208
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iv)	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối năm	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng quản trị số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025. Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.

(ii) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19 tháng 3 năm 2025, các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG, 30b/2025/NQ/HĐQT/NLG, 30c/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24 tháng 7 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 5 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 10 năm 2025, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 100.022.079 cổ phiếu với giá phát hành là 25.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 3.850.753.040.000 VND lên 4.850.973.830.000 VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt phê duyệt về việc điều chỉnh theo số vốn mới.

(iii) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 27 tháng 5 năm 2025 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền tại mức 4,99% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ phúc lợi của Công ty là 28.130.000.000 VND.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-
Phát hành cổ phiếu	1.000.220.790.000	-
Vốn góp cuối năm	<u>4.850.973.830.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.723.550.006	191.917.998.063

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

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong năm	244.937.312.788	869.493.816.112
Thanh lý công ty con	(2.451.818.344.826)	-
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	(226.983.144.516)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố (*)	(297.879.874.566)	(114.248.096.004)
Số cuối năm	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	758.817.020.683	2.484.191.900

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
Trong đó:		
Doanh thu bán biệt thự, nhà phố, căn hộ và quyền sử dụng đất	5.395.398.076.784	6.965.756.729.197
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	127.083.001.787	27.196.864.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.941.264.430	165.556.816.678
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	36.664.236.146	37.540.072.139
TỔNG CỘNG	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	5.604.706.120.994	7.090.241.456.364
Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)	40.380.458.153	105.809.025.829

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

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.4)	489.094.242.169	230.694.322.127
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	166.303.127.294	105.788.696.469
Khác	-	188.153.837
TỔNG CỘNG	655.397.369.463	336.671.172.433

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	569.650.414.770	636.738.608.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.558.824.577	30.124.958.532
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	30.277.846.390	61.597.591.745
Chi phí nhân viên	227.829.682	529.492.028
Khác	13.938.936.646	13.454.006.107
	699.653.852.065	742.444.656.616
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	359.149.680.533	324.077.100.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.672.639.040	247.888.307.072
Chi phí dự phòng	39.793.742.230	6.752.499.706
Chi phí thuê	20.779.180.064	22.554.662.309
Chi phí khấu hao	20.796.176.968	25.235.486.228
Khác	35.559.633.045	24.661.596.274
	592.751.051.880	651.169.651.824
TỔNG CỘNG	1.292.404.903.945	1.393.614.308.440

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

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bồi hoàn (TM số 21)	357.057.080.380	-
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	264.554.488.969	229.542.438.143
Chi phí phát hành trái phiếu	25.823.985.521	38.281.541.947
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	-	63.471.770.552
TỔNG CỘNG	647.435.554.870	331.295.750.642

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	45.851.995.166	40.129.450.858
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.945.863.568	21.408.612.432
Khác	15.009.286.705	9.647.676.820
	63.807.145.439	71.185.740.110
Chi phí khác		
Tiền phạt	12.807.770.537	11.323.817.580
Khác	11.661.514.835	3.916.872.295
	24.469.285.372	15.240.689.875
LỢI NHUẬN KHÁC	39.337.860.067	55.945.050.235

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	351.841.621.390	375.489.545.189
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	284.192.390	15.751.299.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành	352.125.813.780	391.240.844.857
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	(110.213.939.991)	46.162.332.156
TỔNG CỘNG	241.911.873.789	437.403.177.013

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	237.644.161.796	364.958.340.353
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh lãi thanh lý công ty con	49.448.536.713	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	284.192.390	15.751.299.668
Chi phí không được trừ	37.105.538.306	13.152.173.102
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(15.209.196.996)	(19.943.476.742)
Chuyển lỗ	(60.229.319.499)	(1.770.882.230)
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến lỗ thuế mang sang các năm sau	-	60.469.490.973
Khác	(7.132.038.921)	4.786.231.889
Chi phí thuế TNDN	241.911.873.789	437.403.177.013

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
				VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	320.655.042.387	274.858.709.545	45.796.332.842	66.370.222.543
Chi phí phải trả	69.295.702.103	69.810.157.655	(514.455.552)	(4.563.041.843)
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	41.643.779.282	38.770.930.695	2.872.848.587	(26.695.199.391)
Lỗi thuế mang sang các năm sau	18.794.595.121	-	18.794.595.121	(92.926.527.946)
Khác	27.052.221.078	17.804.571.707	9.247.649.371	10.942.066.719
	477.441.339.971	401.244.369.602		

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất

(171.302.432.152)	(139.479.898.197)	(31.822.533.955)	30.128.500.489
(1.693.182.589)	(909.064.994.836)	65.839.503.577	(29.418.352.727)
-	(4.920.000.000)	-	-
(172.995.614.741)	(1.053.464.893.033)		

Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại

110.213.939.991	(46.162.332.156)
------------------------	-------------------------

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

34.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 305.141.577.380 VND (2024: 380.002.096.527 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND				
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021 (**)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(310.001.008.645)	237.582.644.377
2024 (*)	2029	55.102.850.956	-	55.102.850.956
2025 (**)	2030	12.456.082.047	-	12.456.082.047
TỔNG CỘNG		618.700.625.547	(313.559.048.167)	305.141.577.380

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

					VND
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2023	2028	(i)	257.198.327.126	(20.042.848.328)	237.155.478.798
2025	2030	(i)	101.062.069.706	-	101.062.069.706
TỔNG CỘNG			358.260.396.832	(20.042.848.328)	338.217.548.504

- (i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Cổ tức nhận được	75.000.000.000	256.084.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	6.964.288.689	105.618.374.094
Paragon	Chi tiền góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	128.242.901
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	33.366.396.979	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	49.772.485	62.408.834
	Phí dịch vụ quản lý	-	1.340.878.899
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)		40.380.458.153	105.809.025.829

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

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

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

			VND
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	136.349.076.679	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.596.025.553	55.740.925.659
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		144.423.168.116	125.191.991.543
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
		2.154.440.000	381.440.000
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	3.600.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
DNWF	Dịch vụ	151.108.245	-
		59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu cho vay dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay (*)	435.127.112.000	-
(*) Đây là khoản cho vay tín chấp để tài trợ cho dự án Izumi City hưởng lãi suất 8%/năm, khoản cho vay này có ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.			
Phải thu dài hạn khác			
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	-
		51.278.263.804	677.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	47.614.944.866	22.492.001.049
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	2.265.818.673

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

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

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.636.639.331	17.633.261.522
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	41.533.760.396	42.685.322.767
TỔNG CỘNG	59.170.399.727	60.318.584.289

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	701.371.622.402	517.894.708.641
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(40.068.581.120)</i>	<i>(28.130.000.000)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	661.303.041.282	489.764.708.641
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	485.097.383	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	485.097.383	384.777.471
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>1.363</i>	<i>1.273</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>1.363</i>	<i>1.273</i>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 ("NQĐHĐCĐ 2025").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2025.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Dưới 1 năm	30.710.634.977	10.685.004.450
Từ 1 đến 5 năm	13.406.869.277	20.204.578.091
Trên 5 năm	-	5.308.553.030
TỔNG CỘNG	44.117.504.254	36.198.135.571

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động (tiếp theo)

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	17.071.797.212	8.553.850.594
Từ 1 đến 5 năm	29.283.658.427	30.122.740.669
Trên 5 năm	29.111.825.795	19.607.020.588
TỔNG CỘNG	75.467.281.434	58.283.611.851

Các cam kết vốn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari	2.905.504.646.744	2.676.090.301.959	229.414.344.785
Dự án Cần Thơ	1.475.796.943.609	769.846.254.867	705.950.688.742
Dự án Southgate	1.160.799.943.598	499.403.831.567	661.396.112.031
Dự án Vàm Cỏ Đông	439.421.503.417	377.313.303.693	63.952.793.085
Dự án Izumi	359.596.954.451	36.484.438.372	323.112.516.079
Dự án Mizuki	398.392.792.249	78.258.650.474	320.134.141.775
Dự án Paragon	119.589.751.009	25.067.143.410	94.522.607.599
Dự án Areco	31.892.467.573	13.250.024.692	18.642.442.881
Dự án VISIP	4.159.700.000	-	4.159.700.000
Khác	159.333.799.695	33.166.934.428	126.166.865.267
TỔNG CỘNG	7.054.488.502.345	4.508.880.883.462	2.547.452.212.244

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

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

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

		
Nguyễn Hoàng Hữu Bình	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 033/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi
nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất
đã kiểm toán năm 2025 so với 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 Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

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

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193	-22%
2	Lợi nhuận sau thuế	946.308.935.190	1.387.388.524.753	-32%

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



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

jc

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



**Shape the future
with confidence**

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to consolidated financial statements	12 - 60

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 29th amended ERC dated 31 December 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/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; 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 and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks, 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 valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and 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, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman
Mr Joseph Low Kar Yew	Member
Mr Nguyen Duc Thuan	Member
Mr Cao Tan Thach	Member
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member
Mr Ngian Siew Siong	Independent member

AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the year and at the date of this report are:

Mr Kenneth Michael Atkinson	Head
Mr Joseph Low Kar Yew	Member
Mr Tran Thanh Phong	Member
Mr Cao Tan Thach	Member

MANAGEMENT

Members of the Management during the year and at the date of this report are:

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	General Director
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY (continued)

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Xuan Quang.

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 in accordance with the Chart of Authorisation No 045/2025/UQ/NLG effective from 6 October 2025 until a amended Chart of Authorisation is issued.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2025.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that the Group has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Reference: 11612990/69175724/HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders and the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 16 March 2026, and as set out on pages 6 to 60 which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, and the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



Ernst & Young Vietnam Limited

Ernest Yoong Chin Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2023-004-1

Dang Minh Tai
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 2815-2024-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		19,246,030,470,379	27,549,227,406,220
110	I. Cash and cash equivalents	5	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458
111	1. Cash		1,708,379,074,804	1,384,366,865,816
112	2. Cash equivalents		5,105,925,667,543	4,058,926,745,642
120	II. Short-term investment	6	1,352,276,955,351	623,477,495,773
123	1. Held-to-maturity investments		1,352,276,955,351	623,477,495,773
130	III. Current accounts receivables		1,891,019,440,263	2,796,944,659,429
131	1. Short-term trade receivables	7	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
132	2. Short-term advances to suppliers	8	370,907,037,800	492,362,165,943
135	3. Short-term loan receivables	9	75,470,964,170	94,580,964,170
136	4. Other short-term receivables	10	523,503,976,851	823,963,233,623
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 8, 9, 10	(121,917,882,797)	(80,527,401,566)
140	IV. Inventories	11	8,677,574,019,548	17,993,423,057,164
141	1. Inventories		8,742,397,488,280	18,060,600,682,687
149	2. Provision for obsolete inventories		(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
150	V. Other current assets		510,855,312,870	692,088,582,396
151	1. Short-term prepaid expenses	12	279,686,600,660	329,833,439,756
152	2. Value-added tax deductible	20	220,006,628,683	361,187,144,987
153	3. Tax and other receivables from the State	20	11,162,083,527	1,067,997,653

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		7,318,485,715,011	2,768,886,604,855
210	I. Long-term receivable		1,184,926,051,636	10,058,034,416
215	1. Long-term loan receivables	35	435,127,112,000	-
216	2. Other long-term receivables	10	749,798,939,636	10,058,034,416
220	II. Fixed assets		107,730,551,550	142,915,219,433
221	1. Tangible fixed assets	13	59,427,147,187	72,116,379,142
222	Cost		167,127,780,464	175,718,631,194
223	Accumulated depreciation		(107,700,633,277)	(103,602,252,052)
227	2. Intangible fixed assets	14	48,303,404,363	70,798,840,291
228	Cost		138,862,203,347	139,153,368,847
229	Accumulated amortisation		(90,558,798,984)	(68,354,528,556)
230	III. Investment properties	15	445,231,454,032	315,908,675,392
231	1. Cost		535,258,293,333	388,138,081,320
232	2. Accumulated depreciation		(90,026,839,301)	(72,229,405,928)
240	IV. Long-term asset in progress		15,484,005,803	5,449,486,778
242	1. Construction in progress	16	15,484,005,803	5,449,486,778
250	V. Long-term investments	17	5,038,360,878,512	1,794,387,282,984
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	5,035,951,878,512	1,791,978,282,984
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		526,752,773,478	500,167,905,852
261	1. Long-term prepaid expenses	12	49,311,433,507	98,923,536,250
262	2. Deferred tax assets	34.3	477,441,339,971	401,244,369,602
270	TOTAL ASSETS		26,564,516,185,390	30,318,114,011,075

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		11,740,271,874,301	15,749,187,725,780
310	I. Current liabilities		6,453,837,316,303	10,226,506,290,209
311	1. Short-term trade payables	18	463,429,872,158	1,027,334,006,102
312	2. Short-term advances from customers	19	2,588,129,793,111	3,023,679,812,978
313	3. Statutory obligations	20	228,275,143,005	389,720,985,702
314	4. Payables to employees		64,959,983,608	51,874,175,133
315	5. Short-term accrued expenses	21	1,037,266,699,685	1,249,233,122,028
318	6. Short-term unearned revenues	25	16,053,638,737	25,495,948,477
319	7. Other short-term payables	22	975,125,268,507	1,418,048,328,492
320	8. Short-term loans	23	1,016,903,725,515	2,958,461,281,843
321	9. Short-term provisions	26	23,986,400,823	25,569,315,271
322	10. Bonus and welfare fund	24	39,706,791,154	57,089,314,183
330	II. Non-current liabilities		5,286,434,557,998	5,522,681,435,571
336	1. Long-term unearned revenues	25	331,580,707,573	303,278,857,608
337	2. Other long-term liabilities	22	189,745,479,501	121,843,808,856
338	3. Long-term loans	23	4,504,698,075,854	4,002,718,777,782
341	4. Deferred tax liabilities	34.3	172,995,614,741	1,053,464,893,033
342	5. Long-term provisions	26	87,414,680,329	41,375,098,292
400	D. OWNERS' EQUITY		14,824,244,311,089	14,568,926,285,295
410	I. Capital		14,824,244,311,089	14,568,926,285,295
411	1. Share capital	27.1	4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	27.1	4,142,389,791,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	27.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	27.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	27.1	3,655,935,571,970	3,171,439,100,056
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		2,954,563,949,568	2,653,544,391,415
421b	- Undistributed earnings of current year		701,371,622,402	517,894,708,641
429	6. Non-controlling interests	28	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		26,564,516,185,390	30,318,114,011,075

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	29.1	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
11	2. Costs of goods sold and services rendered	30	(3,287,806,525,861)	(4,138,682,327,725)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		2,357,280,053,286	3,057,368,154,468
21	4. Finance income	29.2	655,397,369,463	336,671,172,433
22	5. Finance expenses	32	(647,435,554,870)	(331,295,750,642)
23	- In which: Interest expenses	32	(264,554,488,969)	(229,542,438,143)
24	6. Shares of profit of an associate, joint-controlled entities	17.1	76,045,984,978	99,717,383,712
25	7. Selling expenses	31	(699,653,852,065)	(742,444,656,616)
26	8. General and administration expenses	31	(592,751,051,880)	(651,169,651,824)
30	9. Operating profit		1,148,882,948,912	1,768,846,651,531
31	10. Other income	33	63,807,145,439	71,185,740,110
32	11. Other expenses	33	(24,469,285,372)	(15,240,689,875)
40	12. Other profit	33	39,337,860,067	55,945,050,235
50	13. Accounting profit before tax		1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
51	14. Current corporate income tax expense	34.1	(352,125,813,780)	(391,240,844,857)
52	15. Deferred tax income (expense)	34.3	110,213,939,991	(46,162,332,156)
60	16. Net profit after tax		946,308,935,190	1,387,388,524,753
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		701,371,622,402	517,894,708,641
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	28	244,937,312,788	869,493,816,112
70	19. Basic earnings per share	36	1,363	1,273
71	20. Diluted earnings per share	36	1,363	1,273

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15	51,649,854,174	50,090,309,862
03	Provisions		83,492,992,029	34,574,165,017
05	Profits from investing activities		(732,571,974,212)	(436,200,402,308)
06	Interest expenses and bonds issuance cost		290,307,186,436	331,295,750,642
08	Operating profit before changes in working capital		881,098,867,406	1,804,551,524,979
09	(Increase) decrease in receivables		(4,339,750,340,298)	743,601,250,612
10	Decrease (increase) in inventories		9,477,315,864,183	(479,536,018,648)
11	Decrease in payables		(6,023,412,117,333)	(79,911,217,359)
12	Decrease in prepaid expenses		99,758,941,839	39,383,075,983
14	Interest paid		(406,035,179,263)	(512,514,963,178)
15	Corporate income tax paid	20	(516,103,872,502)	(239,512,725,875)
17	Other cash outflows used in operating activities		(45,512,523,029)	(50,985,280,949)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(872,640,358,997)	1,225,075,645,565
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(10,062,863,581)	(31,151,808,146)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		283,853,220	7,914,210,168
23	Payments for bank term deposits		(1,057,629,688,351)	(967,193,002,142)
24	Collections from borrowers and bank term deposits		324,042,741,333	1,405,424,110,024
25	Payments for investments in other entities	17.1	(73,660,000,000)	(55,000,000,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		1,630,800,000,000	338,453,887,232
27	Interest and dividends received		156,573,442,872	352,499,379,291
30	Net cash flows from investing activities		970,347,485,493	1,050,946,776,427

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution from non-controlling interests		2,544,587,275,000	-
32	Return of capital contribution to non-controlling interests		(258,500,000,000)	-
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)	23.4	3,736,785,787,781	4,815,082,016,280
34	Repayment of borrowings	23.4	(3,802,028,487,699)	(3,993,505,683,399)
36	Dividends paid	27.3, 28	(947,540,570,689)	(194,402,189,963)
40	Net cash flows from financing activities		1,273,304,004,393	627,174,142,918
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		1,371,011,130,889	2,903,196,564,910
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458


Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director


M.S.D.N: 0301438966 - C.T.C.P.
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
P. TÂN MỸ - Q. TÂN BÌNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2025 and for the year then ended

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 Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26th amended ERC dated 3 January 2024.

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/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2025, the Company has twelve (12) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries, three (3) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Interest and voting rights (%)</i>
<i>Subsidiaries</i>			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Tay Ninh Province	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	Construction and real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
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 (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited	HCMC	Real estate	59.11
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	100.00
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
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	100.00
Nam Long Township and Property Management One-Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long SPV Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
<i>Jointly-controlled, associate entities</i>			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	HCMC	Real estate	50.53
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	50.00
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour, road and bridge construction; 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 and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. 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 valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and 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, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2025 is 980 (31 December 2024: 834 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

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

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated 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 consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

2.6 Accounting regulation issued but not yet effective

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and several other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026 and applies to enterprises with a financial year beginning on or after 1 January 2026.

The Company is in the process of assessing the impact of Circular 99 on the preparation and presentation of its financial statements and will implement Circular 99 for the financial year ending 31 December 2026.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more 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 Group 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 value of inventories owned by the Group, 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 consolidated income statement.

3.3 Receivables

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated 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 consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 consolidated 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 consolidated 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 Group 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 Group is the lessee

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

Where the Group is the lessor

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

For other cases under an operating leases, lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

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

Buildings and structures	25 - 47 years
Machinery and equipment	5 - 12 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment and furniture	3 - 8 years
Computer software	3 - 5 years
Land use rights	47 years
Other assets	3 - 5 years

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 Group.

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 - 47 years
Land use rights	47 years

Investment properties are derecognised 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 consolidated 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 year of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year 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 consolidated income statement:

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

3.10 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortised over a maximum period of 10 years on a straight-line basis. The parent company conducts the yearical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.11 Investments

Investments in an associate

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the jointly controlled entities are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in the line with those of the Group.

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 or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated 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 consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

3.12 Payable and accruals

Payable and accruals are recognised for amount to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at Group. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay 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. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated 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 46 of the Labour Code.

3.14 *Provision*

Provisions are recognized when the Group 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 3% to 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 Group'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 balance sheet dates which are determined as follows:

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

All foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

3.16 *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.

3.17 *Appropriation of net profit*

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors after approval by appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Appropriation of net profit* (continued)

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

► *Investment and development fund*

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

► *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.

► *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 consolidated balance sheet.

3.18 *Earnings per share*

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.19 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group 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:

Revenue from construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the amount of work completed as certified by customers at the balance sheet date. Variations in contract work and claims are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that are probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

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 (land use rights)

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

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 Group'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 in the consolidation income statements.

3.20 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 consolidated 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 Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group 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 consolidated 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.

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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year 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 consolidated 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 Group 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.

3.21 *Related parties*

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

3.22 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 *Capital contribution to increase ownership in Paragon*

On 2 April 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 73,660,000,000 into Paragon. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 50.53% as of this date. The additional capital contribution was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 8th amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated 21 April 2025 (Note 17.1).

4.2 *Capital contribution to increase of ownership of Kikyo Valora*

On 30 June 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 195,000,000,000 into Kikyo Valora. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 59.11% as of this date. The additional capital was approved by the Ho Chi Minh City Department of Finance through the issuance of the 8th amended ERC No. 0313983206 for Kikyo Valora dated 12 June 2025.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR (continued)

4.3 Capital redemption and unchanged of ownership of NLG - NNR - HR Fuji

On 12 June 2025, the Company completed the divestment from NLG - NNR - HR Fuji amounting to VND 258,500,000,000. The capital redemption was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 17th amended ERC No. 0311402008 for NLG - NNR - HR Fuji dated 12 June 2025.

4.4 Disposal shares of Dong Nai Waterfront

On 19 November 2025, the Company completed the disposal of 15.1% of the capital contribution in Dong Nai Waterfront to Tokyu Corporation for a total consideration of VND 1,630,800,000,000. The gain from disposal of shares amounting to VND 489,094,242,169 has been recognised in the consolidated income statement (Note 29.2). Accordingly, the Company's ownership percentage decreased from 65.15% to 50.00% and is an investment in associate amounting to VND 3,169,267,610,550 as of this date. This divestment was approved by the Dong Nai Province Department of Finance through the issuance of the 17th amended Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 for Dong Nai Waterfront on 4 November 2025 (Note 17.1).

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	665,481,620	5,844,510,019
Cash at banks (*)	1,707,713,593,184	1,378,522,355,797
Cash equivalents (**)	5,105,925,667,543	4,058,926,745,642
TOTAL	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458

(*) In which, the cash in banks amounting to VND 39,025,649,000 at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Can Tho Branch; Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Can Tho Branch; and Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Hung Vuong Branch are held in the retention account to secure the payment fund for customers purchasing houses, and land in the Nam Long Can Tho project.

(**) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of not more than three months and earned interest at the rates ranging from 3.3% to 5.5% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3.8% to 7.9% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from other customers	898,632,176,123	1,341,373,705,716
Trade receivables from related parties (Note 35)	144,423,168,116	125,191,991,543
TOTAL	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
Provision for doubtful debts	(1,995,180,961)	(1,787,061,836)
NET	1,041,060,163,278	1,464,778,635,423

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	211,503,075,111	350,455,943,618
- VSIP Hai Phong Company Limited	114,692,130,648	255,816,965,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Can Tho Land Fund Development Center	42,291,036,429	40,119,070,329
- Others	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances for construction services	90,005,971,060	101,581,994,883
- Ricons Construction Investment JSC	57,082,830,485	-
- Dong Nai General Agriculture Services United Cooperative	-	25,837,604,900
- Others	32,923,140,575	75,744,389,983
Others	69,397,991,629	40,324,227,442
TOTAL	370,907,037,800	492,362,165,943
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
NET	320,317,048,606	441,772,176,749
In which:		
Advance to other suppliers	318,162,608,606	441,390,736,749
Advance to related parties (Note 35)	2,154,440,000	381,440,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the unsecured loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	16,800,000,000	22 April 2026	6.0
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	14,000,000,000	1 April 2026	8.0
Loan 2	12,500,000,000	24 March 2026	8.0
Subtotal	<u>26,500,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	17,670,964,170	22 April 2026	6.0
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	9,500,000,000	30 June 2026	6.0
Loan 2	5,000,000,000	30 June 2026	6.0
Subtotal	<u>14,500,000,000</u>		
TOTAL	75,470,964,170		
Provision for short-term loan receivables	<u>(34,470,964,170)</u>		
NET	<u>41,000,000,000</u>		

Movements of loan receivables are as follows:

	<i>Beginning balance</i>	<i>Decrease</i>	<i>VND</i> <i>Ending balance</i>
Individual 1	29,810,000,000	(13,010,000,000)	16,800,000,000
Individual 2	30,000,000,000	(3,500,000,000)	26,500,000,000
Individual 3	20,270,964,170	(2,600,000,000)	17,670,964,170
Individual 4	14,500,000,000	-	14,500,000,000
TOTAL	<u>94,580,964,170</u>	<u>(19,110,000,000)</u>	<u>75,470,964,170</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	250,002,502,333	332,952,412,418
Advances to employees for other business purposes	78,472,608,865	56,748,077,021
Receivables of interest and shared profits	59,111,345,616	45,854,086,253
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (i)	55,445,462,994	55,445,462,994
Deposits	12,992,765,645	279,728,622,822
Others	67,479,291,398	53,234,572,115
	523,503,976,851	823,963,233,623
Long-term		
Receivable from investment in BCC (i)	665,933,694,278	-
Deposits	83,865,245,358	10,058,034,416
	749,798,939,636	10,058,034,416
TOTAL	1,273,302,916,487	834,021,268,039
Provision for doubtful debts	(34,861,748,472)	(28,150,350,536)
NET	1,238,441,168,015	805,870,917,503
<i>In which:</i>		
Due from other parties	1,127,339,020,147	745,221,141,684
Due from short-term related parties (Note 35)	59,823,884,064	59,972,775,819
Due from long-term related parties (Note 35)	51,278,263,804	677,000,000
(i) The amount represented to the investment in the following business operating systems:		
- Short-term BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m ² located at Binh Hung Commune, Ho Chi Minh City. As at 31 December 2025, this project was under development stage.		
- Long-term BCC presented investment in BCC with VSIP Hai Phong Company Limited in accordance with 0066-25/LED/VSIP-HP dated 23 May 2025 to develop Nam Long – Thuy Nguyen 1 housing project relating to the project with total area of 91,052 m ² located at Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES (continued)

Movements of provision for doubtful short-term receivables are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	28,150,350,536	21,397,850,830
Add: Provision made during the period	6,711,397,936	6,752,499,706
Ending balance	34,861,748,472	28,150,350,536

11. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	8,595,971,911,173	18,031,980,000,298
Project management services	143,987,333,540	22,166,170,438
Construction materials	2,438,243,567	6,454,511,951
TOTAL	8,742,397,488,280	18,060,600,682,687
Provision for obsolete inventories	(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
NET	8,677,574,019,548	17,993,423,057,164
(i) Inventory properties under development:		
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,888,834,758,378	3,832,648,063,945
Waterpoint Phase 2 project (*)	2,860,311,463,410	2,594,992,396,132
Can Tho project (**)	719,781,994,338	1,805,855,757,397
Ehome PG Hai Phong project	430,282,558,758	-
Phu Huu project	226,991,618,688	220,706,290,256
Phuoc Long B project – Extension	132,158,926,807	123,893,014,891
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	83,436,733,873	72,512,433,817
Nguyen Son project	77,657,333,691	226,621,280,597
VSIP Hai Phong	52,156,029,955	69,525,064,419
Hoang Nam project (Akari) (**)	37,724,894,188	303,783,933,103
Long An 36ha project (*)	35,683,783,915	19,123,289,168
Binh Duong project (Ehome 4 project)	12,960,800,537	12,960,800,537
Phu Duc project	2,584,069,675	2,584,069,675
Izumii project	-	8,684,523,739,008
Areco project (Flora Novia)	-	35,877,736,658
Others	35,406,944,960	26,372,130,695

(*) The following LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 23):

- LURs in Long Hung Ward, Dong Nai Province; and
- LURs and associated assets in Ben Luc Ward, Tay Ninh Province.

(**) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 159,112,669,776 to those inventory properties under development (for the year ended 31 December 2024: VND 163,911,821,746).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

11. INVENTORIES (continued)

Movements of provision for inventories are as follows:

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	67,177,625,523	67,854,374,520
Reversal of provision during the year	<u>(2,354,156,791)</u>	<u>(676,748,997)</u>
Ending balance	<u>64,823,468,732</u>	<u>67,177,625,523</u>

12. PREPAID EXPENSES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Commission fees	268,138,425,203	317,536,558,237
Tools and supplies	8,967,985,418	10,069,158,333
Others	<u>2,580,190,039</u>	<u>2,227,723,186</u>
	<u>279,686,600,660</u>	<u>329,833,439,756</u>
Long-term		
Commission fees	25,803,446,887	85,337,740,009
Tools and supplies	18,593,775,274	13,013,336,242
Others	<u>4,914,211,346</u>	<u>572,459,999</u>
	<u>49,311,433,507</u>	<u>98,923,536,250</u>
TOTAL	<u>328,998,034,167</u>	<u>428,756,976,006</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	Total
						VND
Cost:						
Beginning balance	96,795,133,190	28,964,552,256	33,815,223,815	11,666,796,958	4,476,924,975	175,718,631,194
New purchase	-	549,192,593	6,767,761,937	2,250,250,084	110,000,000	9,677,204,614
Disposal	-	-	(7,397,196,037)	(744,577,654)	-	(8,141,773,691)
Reclassification	(10,092,381,653)	-	-	-	-	(10,092,381,653)
Disposal of subsidiary	-	(33,900,000)	-	-	-	(33,900,000)
Ending balance	86,702,751,537	29,479,844,849	33,185,789,715	13,172,469,388	4,586,924,975	167,127,780,464
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,918,207,331	6,153,157,840	3,243,621,612	10,847,122,958	-	31,162,109,741
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	(45,748,461,084)	(16,974,266,032)	(26,139,162,669)	(11,666,796,958)	(3,073,565,309)	(103,602,252,052)
Depreciation for the year	(1,271,681,467)	(949,176,848)	(5,430,819,999)	(1,000,173,797)	(520,089,893)	(9,171,942,004)
Disposal	-	-	4,295,083,125	744,577,654	-	5,039,660,779
Disposal of subsidiary	-	33,900,000	-	-	-	33,900,000
Ending balance	(47,020,142,551)	(17,889,542,880)	(27,274,899,543)	(11,922,393,101)	(3,593,655,202)	(107,700,633,277)
Net carrying amount:						
Beginning balance	51,046,672,106	11,990,286,224	7,676,061,146	-	1,403,359,666	72,116,379,142
Ending balance	39,682,608,986	11,590,301,969	5,910,890,172	1,250,076,287	993,269,773	59,427,147,187
<i>In which:</i>						
Pledged as loans security (Note 23.1)	6,291,106,004	-	-	-	-	6,291,106,004

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>VND Total</i>
Cost:			
Beginning balance	15,697,231,213	123,456,137,634	139,153,368,847
Disposal of subsidiary	-	(291,165,500)	(291,165,500)
Ending balance	15,697,231,213	123,164,972,134	138,862,203,347
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	21,765,051,200	21,765,051,200
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(2,655,225,945)	(65,699,302,611)	(68,354,528,556)
Amortisation for the year	(82,252,020)	(22,379,202,875)	(22,461,454,895)
Disposal of subsidiary	-	257,184,467	257,184,467
Ending balance	(2,737,477,965)	(87,821,321,019)	(90,558,798,984)
Net carrying amount:			
Beginning balance	13,042,005,268	57,756,835,023	70,798,840,291
Ending balance	12,959,753,248	35,343,651,115	48,303,404,363
<i>In which:</i>			
<i>Pledged as loans security (Note 23)</i>	2,506,932,943	-	2,506,932,943

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

			VND
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	25,019,644,770	363,118,436,550	388,138,081,320
New purchase	2,119,880,204	160,149,730,049	162,269,610,253
Disposal	-	(15,149,398,240)	(15,149,398,240)
Ending balance	<u>27,139,524,974</u>	<u>508,118,768,359</u>	<u>535,258,293,333</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully depreciation</i>	-	45,501,693,673	45,501,693,673
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(9,983,576,650)	(62,245,829,278)	(72,229,405,928)
Charge for the year	(39,453,452)	(19,977,003,823)	(20,016,457,275)
Disposal	-	2,219,023,902	2,219,023,902
Ending balance	<u>(10,023,030,102)</u>	<u>(80,003,809,199)</u>	<u>(90,026,839,301)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>15,036,068,120</u>	<u>300,872,607,272</u>	<u>315,908,675,392</u>
Ending balance	<u>17,116,494,872</u>	<u>428,114,959,160</u>	<u>445,231,454,032</u>

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	36,664,236,146	37,540,072,139
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(28,325,980,212)	(20,537,322,982)

The future annual rental receivable under the operating leases is included in Note 37.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2025. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Purchase	14,784,643,583	-
Others	699,362,220	5,449,486,778
TOTAL	15,484,005,803	5,449,486,778

17. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	5,035,951,878,512	1,791,978,282,984
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
TOTAL	5,038,360,878,512	1,794,387,282,984

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance	Beginning balance
		Interest and voting right	Interest and voting right
		%	%
Dong Nai Waterfront City LLC (i)	Real Estate	50.00	-
Paragon Dai Phuoc Limited Company (ii)	Real Estate	50.53	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company (iii)	Real Estate	50.00	50.00
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. ("Anabuki") (iv)	Real estate	30.59	30.59

(i) The principal activity of DNWF is to develop Izumi City Project on an area of 170 hectares in Long Hung Ward, Dong Nai Province, Vietnam.

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

(iii) The main activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Urban Area on an area of 26 hectares in Saigon South Urban Area, Binh Hung Ward, Ho Chi Minh City.

(iv) The current principal activities of Anabuki are real estate agent and consultant activities.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities (continued)

Detail of this investment in an jointly-controlled and associate entities are as follows:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	DNWF	VND Total
Cost of investment:					
Beginning balance	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	-	1,529,107,630,211
Increase (Note 4)	-	-	73,660,000,000	-	73,660,000,000
Increase due to disposal of a subsidiary (Note 4.4)	-	-	-	2,892,788,954,518	2,892,788,954,518
Ending balance	4,588,500,000	540,000,000,000	1,058,179,130,211	2,892,788,954,518	4,495,556,584,729
Accumulated share in post-acquisition profit:					
Beginning balance	11,833,725,215	251,967,095,787	(930,168,229)	-	262,870,652,773
Profits (loss) from an joint ventures and associate	2,808,341,531	60,800,617,812	(320,994,410)	12,758,020,045	76,045,984,978
Increase due to disposal of a subsidiary (Note 4.4)	-	-	-	276,478,656,032	276,478,656,032
Dividend from preference shares	-	(75,000,000,000)	-	-	(75,000,000,000)
Ending balance	14,642,066,746	237,767,713,599	(1,251,162,639)	289,236,676,077	540,395,293,783
Net carrying amount:					
Beginning balance	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	-	1,791,978,282,984
Ending balance	19,230,566,746	777,767,713,599	1,056,927,967,572	3,182,025,630,595	5,035,951,878,512

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
PG Investment & Construction Joint Stock Company	22,360,617,699	-
J.G Company Limited	7,574,128,263	28,834,271,697
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	1,415,329,955	270,161,105,096
Payables to other suppliers	<u>432,079,796,241</u>	<u>728,338,629,309</u>
TOTAL	<u>463,429,872,158</u>	<u>1,027,334,006,102</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	415,814,927,292	1,004,842,005,053
Due from a related party (Note 35)	47,614,944,866	22,492,001,049

19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	2,588,039,065,838	3,021,413,994,305
Others	<u>90,727,273</u>	<u>2,265,818,673</u>
TOTAL	<u>2,588,129,793,111</u>	<u>3,023,679,812,978</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	2,588,039,065,838	3,021,413,994,305
Due from a related party (Note 35)	90,727,273	2,265,818,673

(*) This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land use rights which were not handed-over as at the consolidated balance sheet date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

20. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	Beginning balance	Increase	Decrease	VND Ending balance
Receivable				
Value-added tax	361,187,144,987	327,454,705,548	(468,635,221,852)	220,006,628,683
Other taxes	1,067,997,653	10,406,725,443	(312,639,569)	11,162,083,527
TOTAL	362,255,142,640	337,861,430,991	(468,947,861,421)	231,168,712,210
Payable				
Corporate income tax	332,016,204,720	352,125,813,780	(516,103,872,502)	168,038,145,998
Personal income tax	37,107,752,881	134,817,910,218	(129,637,745,822)	42,287,917,277
Value-added tax	20,519,863,447	254,909,602,706	(257,483,557,534)	17,945,908,619
Other taxes	77,164,654	7,709,073,462	(7,783,067,005)	3,171,111
TOTAL	389,720,985,702	749,562,400,166	(911,008,242,863)	228,275,143,005

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	384,127,309,450	1,007,987,249,076
Reimbursement expenses (*)	357,057,080,380	-
Interest expense payables	114,674,613,609	71,289,936,660
Other operating costs	181,407,696,246	169,955,936,292
TOTAL	1,037,266,699,685	1,249,233,122,028

(*) This represents the agreed-upon indemnity obligation to partner relating to Izumi project.

22. OTHER PAYABLES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Dividends payable to non-controlling interests	227,929,662,415	717,431,751,600
Maintenance and warranty expenses	362,482,128,538	321,905,492,114
Deposits received from others	309,042,250,696	232,964,338,164
Deposits received from customers for purchasing real estate products	7,015,772,944	5,218,892,200
Others	68,655,453,914	140,527,854,414
	975,125,268,507	1,418,048,328,492
Long-term		
Deposit received	189,639,921,501	121,655,266,207
Others	105,558,000	188,542,649
	189,745,479,501	121,843,808,856
TOTAL	1,164,870,748,008	1,539,892,137,348

23. LOANS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 23.1)	1,016,903,725,515	1,108,656,774,446
Current portion of long-term loans from banks (Note 23.2)	-	1,025,027,819,631
Current portion of long-term bonds (Note 23.3)	-	655,575,633,373
Short-term loans from individuals	-	169,201,054,393
	1,016,903,725,515	2,958,461,281,843
Long-term		
Bonds (Note 23.3)	3,625,660,416,660	2,956,515,416,664
Long-term loans from banks (Note 23.2)	879,037,659,194	1,046,203,361,118
	4,504,698,075,854	4,002,718,777,782
TOTAL	5,521,601,801,369	6,961,180,059,625

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)

23.1 Short-term loan from banks

Details of the short-term loans from banks to support working capital requirements are as follows:

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Asia Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	30 September 2026	7.9	Rights to collect accounts receivable of Southgate
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	199,382,736,837	21 June 2026	7 - 7.25	Unsecured
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Sam Son Branch	131,330,666,890	20 June 2026	7	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch	93,960,386,380	27 March 2026	6.5	Unsecured
Orient Commercial Joint Stock Bank	89,210,923,810	From 21 February 2026 to 31 October 2026	7.8 - 9.1	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, HCMC (Notes 13 and 14)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – HCM City Branch	51,888,000,727	From 4 August 2026 to 25 August 2026	7	Unsecured
Military Commercial Joint Stock Bank	17,758,609,493	20 July 2026	7.2	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	17,485,379,377	23 May 2026	6.9	Lot 6262, Map Sheet No. 6 and Lot 7162, Map Sheet No. 6, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province (Note 11)
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	15,887,022,001	From 16 March 2026 to 11 May 2026	5.8 – 6.2	Unsecured
TOTAL	1,016,903,725,515			

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)

23.2 Long-term loan from banks

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

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Purpose	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	400,000,000,000	25 October 2027	Financing for constructing Can Tho project	8.6	The ownership of arising assets and the transition of secured assets at the Nam Long 2 Residential Area project in the Nam Can Tho Urban Area, Cai Rang Ward, Can Tho City.
Loan 2	245,000,000,000	27 March 2029	Financing for project located at Hai Phong City	9	LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province (Note 11)
Loan 3	234,037,659,194	21 August 2030	Financing for business cooperation contract to develop MR1 project	8.5	LURs at Lot 7689, Map sheet number 5, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province (Note 11)
TOTAL	879,037,659,194				
<i>In which:</i>					
- Non-current portion	879,037,659,194				
- Current portion	-				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)

23.3 Bonds

<i>Arrangement/ guarantor organisations</i>	<i>Owners/ Bondholders' representative</i>	<i>Amount (VND)</i>	<i>Interest rate (% p.a)</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Description of collaterals</i>
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.13	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Techcom Bond Investment Fund	150,000,000,000	9.86	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	11	5 June 2028	Settlement of the bond	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	8.2	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)

23.3 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organisations	Owners/ Bondholders' representative	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
VNDIRECT Securities Corporation	Sun Life Vietnam Insurance Company Limited	126,000,000,000	8.98	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation	226,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Corporation	70,000,000,000				
	AIA Vietnam Life Insurance Limited Company. FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	16,000,000,000 12,000,000,000				

Less:

Issuance costs

(34,339,583,340)

TOTAL

3,625,660,416,660

In which:

- Non-current portion
- Current portion

3,625,660,416,660

-

Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)

23.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bonds	Total
Beginning balance	3,349,089,009,588	3,612,091,050,037	6,961,180,059,625
Drawdown of loans and bonds	3,076,785,787,781	660,000,000,000	3,736,785,787,781
Repayment of loans and bonds	(3,142,028,487,699)	(660,000,000,000)	(3,802,028,487,699)
Disposal subsidiary	(1,387,904,924,961)	-	(1,387,904,924,961)
Cost of issuing bonds	-	(11,790,000,000)	(11,790,000,000)
Allocated cost of issuing bonds	-	25,359,366,623	25,359,366,623
Ending balance	<u>1,895,941,384,709</u>	<u>3,625,660,416,660</u>	<u>5,521,601,801,369</u>

24. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	57,089,314,183	73,991,266,364
Increase (Note 27.1)	28,130,000,000	33,943,200,000
Fund usage	<u>(45,512,523,029)</u>	<u>(50,845,152,181)</u>
Ending balance	<u>39,706,791,154</u>	<u>57,089,314,183</u>

Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

25. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2025 included:

- The value of the Group's profit received from the transfer a part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki and the profit arising from providing services deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in these joint ventures. The unearned revenue will be realised once the houses developed by these projects are handed to customers; and
- The rental fees which were received in advance for the whole rental year and are amortised periodically.

Details are as follow:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Rental fees received in advance	16,053,638,737	25,495,948,477
Long-term		
Unearned profit of Mizuki Park Project	260,081,432,986	248,771,574,944
Rental fees received in advance	71,499,274,587	54,507,282,664
	331,580,707,573	303,278,857,608
TOTAL	347,634,346,310	328,774,806,085

26. PROVISIONS

This balance represents the warranty provision for construction works and houses completed construction which was handed – over to customers and recognised revenue as at the reporting date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

27. OWNERS' EQUITY

27.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
						VND
Previous year						
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765
Net profit after tax	-	-	-	-	517,894,708,641	517,894,708,641
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
Current year						VND
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program (i)	2,978,330,000	-	-	-	-	2,978,330,000
Issuance of shares (ii)	1,000,220,790,000	1,499,366,485,000	-	-	-	2,499,587,275,000
Net profit after tax	-	-	-	-	701,371,622,402	701,371,622,402
Change in ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	3,407,426,208	3,407,426,208
Cash dividends declared (iii)	-	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
Contribution to bonus and welfare funds (iv)	-	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
Ending balance	4,850,973,830,000	4,142,389,791,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,655,935,571,970	12,662,225,295,291

(i) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 and the Resolution of the Board of Directors No. 67/2024/NQ/HDQT/NLG dated 31 December 2024, the Company completed the issuance of 297,833 shares under the Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") on 8 January 2025. On 17 February 2025, the Company received the 27th amended Enterprise Registration Certificate issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, approving the increase in charter capital from VND 3,847,774,710,000 to VND 3,850,753,040,000.

(ii) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 19 March 2025; the Resolutions of the Board of Directors No. 30a/2025/NQ/HDQT/NLG, No. 30b/2025/NQ/HDQT/NLG and No. 30c/2025/NQ/HDQT/NLG dated 24 July 2025; Resolution No. 37/2025/NQ/HDQT/NLG dated 5 September 2025; Resolution No. 37a/2025/NQ/HDQT/NLG dated 8 September 2025; and Resolution No. 44/2025/NQ/HDQT/NLG dated 8 October 2025, the Company announced the completion of the issuance of 100,022,079 new shares to its existing shareholders at the price of VND 25,000 per share on 22 December 2025. Accordingly, the Company's share capital increased from VND 3,850,753,040,000 to VND 4,850,973,830,000. On 31 December 2025, the Company received the 29th amended Enterprise Registration Certificate issued by the Business Registration Office under the Ho Chi Minh City Department of Finance, approving the adjustment of the charter capital to the new registered amount.

(iii) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 26 April 2025 and the Resolution of the Board of Directors No. 21/2025/NQ/HDQT/NLG dated 27 May 2025, the Company approved the payment of cash dividends for the year 2024 at rate of 4.99% of the par value of ordinary shares

(iv) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2025, the shareholders approved the appropriation to the Company's welfare fund in the amount of VND 28,130,000,000.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.2 Shares

	Number of shares	
	Ending balance	Beginning balance
Authorised shares	485,097,383	385,075,304
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	485,097,383	384,777,471
Ordinary shares	485,097,383	384,777,471
Shares in circulation		
Ordinary shares	485,097,383	384,777,471

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2024: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

27.3 Increase and decrease in share capital

	VND	
	Current year	Previous year
Share capital		
Beginning balances	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	2,978,330,000	-
Issuance of shares	1,000,220,790,000	-
Ending balances	<u>4,850,973,830,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,152,576,696	192,003,958,029
Dividends paid in cash	188,723,550,006	191,917,998,063

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

28. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Contributed charter capital	1,217,640,626,424	2,417,160,473,936
Asset revaluation reserve	40,273,535,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	203,231,139	577,917,539
Undistributed earnings	878,100,444,103	1,106,365,161,311
TOTAL	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918

Movements of non-controlling interests are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
Net profit for the year	244,937,312,788	869,493,816,112
Disposal of a subsidiary	(2,451,818,344,826)	-
Equity transactions	(226,983,144,516)	(11,022,310,000)
Dividends declared (*)	(297,879,874,566)	(114,248,096,004)
Ending balance	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918
(*) In which:		
Dividends paid in cash	758,817,020,683	2,484,191,900

29. REVENUES

29.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Net revenues	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
In which:		
Sale of villas, town houses, apartments and land use rights	5,395,398,076,784	6,965,756,729,197
Revenue from construction services	127,083,001,787	27,196,864,179
Rendering of services	85,941,264,430	165,556,816,678
Rental income from investment properties	36,664,236,146	37,540,072,139
TOTAL	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
In which:		
Sale to other parties	5,604,706,120,994	7,090,241,456,364
Sales to related parties (Note 35)	40,380,458,153	105,809,025,829

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

29. REVENUES (continued)

29.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Profit from disposal of an investment (Note 4.4)	489,094,242,169	230,694,322,127
Interest income	166,303,127,294	105,788,696,469
Others	-	188,153,837
TOTAL	655,397,369,463	336,671,172,433

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas	3,075,565,518,699	3,939,878,513,267
Cost of construction services	107,409,121,968	22,123,474,114
Cost of rendering of services	76,505,904,982	156,143,017,362
Cost of investment properties	28,325,980,212	20,537,322,982
TOTAL	3,287,806,525,861	4,138,682,327,725

31. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Commission and interest support fees	569,650,414,770	636,738,608,204
External services	85,558,824,577	30,124,958,532
Marketing fees and show-houses costs	30,277,846,390	61,597,591,745
Salary expenses	227,829,682	529,492,028
Others	13,938,936,646	13,454,006,107
	<u>699,653,852,065</u>	<u>742,444,656,616</u>
General and administrative expenses		
Employee expenses	359,149,680,533	324,077,100,235
External services	116,672,639,040	247,888,307,072
Provision expenses	39,793,742,230	6,752,499,706
Rental expenses	20,779,180,064	22,554,662,309
Depreciation expenses	20,796,176,968	25,235,486,228
Others	35,559,633,045	24,661,596,274
	<u>592,751,051,880</u>	<u>651,169,651,824</u>
TOTAL	1,292,404,903,945	1,393,614,308,440

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

32. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Reimbursement expenses (Note 21)	357,057,080,380	-
Interest expenses on bonds issued and bank loans	264,554,488,969	229,542,438,143
Bonds issuance fees	25,823,985,521	38,281,541,947
Expenses on early bonds repayment	-	63,471,770,552
TOTAL	647,435,554,870	331,295,750,642

33. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Other income		
Gain from contract compensation	45,851,995,166	40,129,450,858
Reversal of warranty provision	2,945,863,568	21,408,612,432
Others	15,009,286,705	9,647,676,820
	<u>63,807,145,439</u>	<u>71,185,740,110</u>
Other expenses		
Penalty	12,807,770,537	11,323,817,580
Others	11,661,514,835	3,916,872,295
	<u>24,469,285,372</u>	<u>15,240,689,875</u>
OTHER PROFIT	39,337,860,067	55,945,050,235

34. CORPORATE INCOME TAX

The statutory enterprise income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits. The CIT rates applicable for the Group's subsidiaries are ranging from 10% to 20% per entity and per project.

The tax returns filed by the Group 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 consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

34.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current tax expense	351,841,621,390	375,489,545,189
Under provision of CIT from previous years	284,192,390	15,751,299,668
Current CIT expense	352,125,813,780	391,240,844,857
Deferred tax (income) expense (Note 34.3)	(110,213,939,991)	46,162,332,156
TOTAL	241,911,873,789	437,403,177,013

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.1 CIT expense (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
At applicable CIT rate	237,644,161,796	364,958,340,353
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Adjustment for gain on disposal of subsidiary	49,448,536,713	-
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	284,192,390	15,751,299,668
Non-deductible expenses	37,105,538,306	13,152,173,102
Share of profit from associates	(15,209,196,996)	(19,943,476,742)
Tax loss carried forward	(60,229,319,499)	(1,770,882,230)
Reversal tax loss which recognized defer tax asset	-	60,469,490,973
Others	(7,132,038,921)	4,786,231,889
CIT expense	241,911,873,789	437,403,177,013

34.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The taxable profit of the Group for the year differs from profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years:

	Consolidated balance sheet		Consolidated income statement		
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year	VND
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits ("URP") eliminated in consolidation	320,655,042,387	274,858,709,545	45,796,332,842	66,370,222,543	
Accrued expenses	69,295,702,103	69,810,157,655	(514,455,552)	(4,563,041,843)	
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	41,643,779,282	38,770,930,695	2,872,848,587	(26,695,199,391)	
Tax loss available for offset against future taxable income	18,794,595,121	-	18,794,595,121	(92,926,527,946)	
Others	27,052,221,078	17,804,571,707	9,247,649,371	10,942,066,719	
	477,441,339,971	401,244,369,602			
Deferred tax liabilities					
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(171,302,432,152)	(139,479,898,197)	(31,822,533,955)	30,128,500,489	
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(1,693,182,589)	(909,064,994,836)	65,839,503,577	(29,418,352,727)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	-	(4,920,000,000)	-	-	
	(172,995,614,741)	(1,053,464,893,033)			
Net deferred tax income (charge)			110,213,939,991	(46,162,332,156)	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 Deferred tax (continued)

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years: (continued)

- (i) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

34.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Group had aggregated accumulated tax losses of VND 305,141,577,380 (2024: VND 380,002,096,527) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2025	VND Unutilized at 31 December 2025
2021 (**)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-
2023 (*)	2028	547,583,653,022	(310,001,008,645)	237,582,644,377
2024 (*)	2029	55,102,850,956	-	55,102,850,956
2025 (**)	2030	12,456,082,047	-	12,456,082,047
TOTAL		618,700,625,547	(313,559,048,167)	305,141,577,380

(*) Estimated tax loss as per the Group's estimation has been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

(**) Estimated tax loss as per the Group's estimation has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

34.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

The Group is entitled to carry forward interest expense exceeding the prescribed threshold that have not been deducted when calculating CIT for the current year ("non-deductible interest expenses") to the following year when determining the total deductible interest expenses of the following year. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 05 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, The Group has aggregated non-deductible interest expenses available as follows:

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to		Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 31 December 2025	VND Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2025
2023	2028	(i)	257,198,327,126	(20,042,848,328)	237,155,478,798
2025	2030	(i)	101,062,069,706	-	101,062,069,706
TOTAL			358,260,396,832	(20,042,848,328)	338,217,548,504

- (i) Estimated non-deductible interest expense as per The Group's estimation declaration for the year ended 31 December 2025 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 31 December 2025 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
NNH Mizuki Joint Stock Company("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Associate
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited	Related party

Significant transactions of the Group with related parties during the year were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
NNH Mizuki	Dividend received	75,000,000,000	256,084,000,000
	Project management services revenue (*)	6,964,288,689	105,618,374,094
Paragon	Capital contribution	73,660,000,000	55,000,000,000
	Project management services revenue (*)	-	128,242,901
DNWF	Project management services (*)	33,366,396,979	-
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services revenue (*)	49,772,485	62,408,834
	Management fee	-	1,340,878,899
(*) Sales to related parties (Note 29)		40,380,458,153	105,809,025,829

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows:

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables			
DNWF	Project management services	136,349,076,679	-
NNH Mizuki	Project management services	5,596,025,553	55,740,925,659
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	2,478,065,884	2,478,065,884
Paragon	Project management services	-	66,973,000,000
		144,423,168,116	125,191,991,543
Short-term advances to suppliers			
NNH Mizuki	Advance for purchase of goods	2,000,000,000	-
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Advance for management service	154,440,000	381,440,000
		2,154,440,000	381,440,000
Other short-term receivables			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	3,600,000,000	4,527,312,825
Anabuki NL	Service	627,312,825	-
DNWF	Service	151,108,245	-
		59,823,884,064	59,972,775,819
Long-term loan receivables			
DNWF	Loan receivable (*)	435,127,112,000	-
(*) This is loan receivable to finance for the Izumi City Project earned interest at the rate 8% per annum, this loan has a maturity date of 31 December 2027.			
Other long-term receivables			
DNWF	Deposit	50,000,000,000	-
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	567,000,000
Anabuki NL	Deposit	410,000,000	110,000,000
NNH Mizuki	Deposit	301,263,804	-
		51,278,263,804	677,000,000
Short-term payable			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	47,614,944,866	22,492,001,049
Short-term advances from customers			
NNH Mizuki	Construction consulting service	90,727,273	147,818,673
Tan Hiep	Advance for purchase of land plots	-	2,118,000,000
		90,727,273	2,265,818,673

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Remunerations for members of the BOD (*)	17,636,639,331	17,633,261,522
Remunerations for members of the Management (**)	41,533,760,396	42,685,322,767
TOTAL	59,170,399,727	60,318,584,289

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

	VND	
	Current year	Previous year
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	1,108,184,165	1,108,184,166

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows: (continued)

(*) Remunerations for members of the BOD current year and previous year are as follows:

Full name	Position	Remuneration		VND
		Current year	Previous year	
Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman (Executive Director, dual Head of Investment Committee and Member of HR Committee)	4,671,348,190	4,678,103,815	
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman (Executive Director, cum Head of Shareholders Relation Committee, Member of Investment Committee and Member of Audit Committee)	3,894,678,069	3,898,055,883	
Mr Cao Tan Thach	Member (Executive Director, cum Member of Audit Committee)	2,474,661,068	2,474,661,068	
Mr Ngian Siew Siong	Independent member (cum Head of HR Committee and Member of Investment Committee)	1,528,256,354	1,535,011,980	
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member (cum Head of Audit Committee)	1,401,364,750	1,374,342,251	
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member (cum Member of HR Committee)	1,148,872,668	1,152,250,480	
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member (cum Member of Investment Committee)	1,148,872,668	1,152,250,480	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member (cum Member of Audit Committee)	781,258,896	781,258,897	
Mr Nguyen Duc Thuan	Member	587,326,668	587,326,668	
TOTAL		17,636,639,331	17,633,261,522	

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows: (continued)

(**) Remunerations for members of the Management current year and previous year are as follows:

Full name	Position	Remuneration		VND
		Current year	Previous year	
Mr Lucas Ignatius Loh	Chief Executive Officer Group	19,437,833,939	11,897,793,821	
Jen Yuh				
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer	5,534,503,896	4,380,009,091	
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	4,948,400,000	1,318,084,987	
Ms Nguyen Thi Phuong	Chief People Officer	4,189,234,000	4,064,418,591	
Mr Ng Joo Tong	Managing Director Nam Long Land	3,184,363,636	-	
Mr Nguyen Quang Duc	Chief Accountant	2,122,357,900	2,283,036,700	
Mr Tran Anh Dung	Commercial & Ventures			
Mr Nguyen Hoang Vinh	Managing Director	1,175,009,882	-	
Vien	Commercial & Ventures	942,057,143	-	
Mr Tran Xuan Ngoc	Managing Director			
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Executive Officer Group	-	4,784,346,314	
Mr Pham Dinh Huy	Chief Financial Officer	-	5,559,628,178	
Mr Van Viet Son	Chief Investment Officer	-	2,084,069,292	
	Managing Director Nam Long Land	-	6,313,935,793	
TOTAL		41,533,760,396	42,685,322,767	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

36. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The following reflects the income and share data used in the basic earnings per share computations:

	Current year	Previous year (restated)
Net profit after tax (VND)	701,371,622,402	517,894,708,641
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(40,068,581,120)</i>	<i>(28,130,000,000)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	661,303,041,282	489,764,708,641
Weighted average number of ordinary shares during the year (shares)	485,097,383	384,777,471
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	485,097,383	384,777,471
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>1,363</i>	<i>1,273</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>1,363</i>	<i>1,273</i>

(i) Net profit used to compute earnings per share for the ended 31 December 2024 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2024 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No 01/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 26 April 2025 ("AGM Resolution 2025").

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2025 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the AGM Resolution 2025.

37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than one year	30,710,634,977	10,685,004,450
From one to five years	13,406,869,277	20,204,578,091
More than five years	-	5,308,553,030
TOTAL	44,117,504,254	36,198,135,571

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

Operating lease commitments (continued)

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	17,071,797,212	8,553,850,594
From one to five years	29,283,658,427	30,122,740,669
More than five years	29,111,825,795	19,607,020,588
TOTAL	<u>75,467,281,434</u>	<u>58,283,611,851</u>

Capital commitments

As at balance sheet date, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa as follows:

			VND
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Akari project	2,905,504,646,744	2,676,090,301,959	229,414,344,785
Can Tho project	1,475,796,943,609	769,846,254,867	705,950,688,742
Southgate Project	1,160,799,943,598	499,403,831,567	661,396,112,031
VCT Project	439,421,503,417	377,313,303,693	63,952,793,085
Izumi project	359,596,954,451	36,484,438,372	323,112,516,079
Mizuki project	398,392,792,249	78,258,650,474	320,134,141,775
Paragon project	119,589,751,009	25,067,143,410	94,522,607,599
Areco project	31,892,467,573	13,250,024,692	18,642,442,881
VISIP	4,159,700,000	-	4,159,700,000
Others	159,333,799,695	33,166,934,428	126,166,865,267
TOTAL	<u>7,054,488,502,345</u>	<u>4,508,880,883,462</u>	<u>2,547,452,212,244</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

38. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no other significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements of the Group.

 _____ Nguyen Hoang Huu Binh Preparer	 _____ Nguyen Quang Duc Chief Accountant	 _____ Lucas Ignatius Loh Jen Yuh General Director
---	--	--



Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN 2025

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 033/2026/CV/NLG

Ho Chi Minh, 16 March 2026

Re: Explaining the variance from 10% and
above of audited consolidated profit after tax
in 2025 compared with 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 Phu, District 7, 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 audited consolidated profit after tax in 2025 compared with the last year as below:

No	Items	2025 (Dong)	2024 (Dong)	Var
1	Revenues	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193	-22%
2	Net profit after tax	946,308,935,190	1,387,388,524,753	-32%

The consolidated revenues of 2025 reached VND 5,645 billion, decrease by VND 1,551 billion or 22% compared to 2024. Revenue in the year was mainly contributed from sales of houses and apartments (which accounted for about 96% of total revenue) reached 5.395 billion from key projects Southgate, Akari and Can Tho. Net profit in 2025 decreased by VND 441 billion or 32% compared to the previous year mainly due to decreased revenue compared to the same period in 2024.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

16 March 2026

EC