Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Ký ngày: 29/10/2025 11:07:14

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**24.963.680.498.828**	**27.549.227.406.220**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***3.361.201.735.548***	***5.443.293.611.458***
111	1. Tiền		1.224.564.767.179	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.136.636.968.369	4.058.926.745.642
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***510.439.115.363***	***623.477.495.773***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	510.439.115.363	623.477.495.773
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***2.541.483.261.708***	***2.796.944.659.429***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.208.076.751.196	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	695.372.442.549	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	78.970.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	641.590.505.359	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(82.527.401.566)	(80.527.401.566)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***17.851.636.256.902***	***17.993.423.057.164***
141	1. Hàng tồn kho		17.916.459.725.634	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***		***698.920.129.307***	***692.088.582.396***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	315.530.855.116	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		367.217.144.968	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		16.172.129.223	1.067.997.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.423.298.497.287**	**2.768.886.604.855**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***675.503.136.909***	***10.058.034.416***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	675.503.136.909	10.058.034.416
220	***II. Tài sản cố định***		***125.278.632.017***	***142.915.219.433***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	71.345.887.721	72.116.379.142
222	Nguyên giá		177.883.958.541	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.538.070.820)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	53.932.744.296	70.798.840.291
228	Nguyên giá		139.153.368.847	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(85.220.624.551)	(68.354.528.556)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***293.328.899.383***	***315.908.675.392***
231	1. Nguyên giá		378.116.702.733	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(84.787.803.350)	(72.229.405.928)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***5.658.616.550***	***5.449.486.778***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.658.616.550	5.449.486.778
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***1.828.500.693.455***	***1.794.387.282.984***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	16.1	1.826.091.693.455	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***495.028.518.973***	***500.167.905.852***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	27.858.914.868	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		467.169.604.105	401.244.369.602
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**28.386.978.996.115**	**30.318.114.011.075**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.019.913.658.667**	**15.749.187.725.780**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***7.004.199.714.135***	***10.226.506.290.209***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	481.509.687.818	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.446.949.159.460	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	233.340.011.880	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động		9.221.669.521	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.068.198.348.986	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	25.377.274.492	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.219.563.681.860	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.442.367.067.567	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	23.960.743.662	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	53.712.068.889	57.089.314.183
330	***II. Nợ dài hạn***		***7.015.713.944.532***	***5.522.681.435.571***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	274.595.920.637	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	95.018.675.847	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	5.549.806.341.024	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.056.253.184.281	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	40.039.822.743	41.375.098.292
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**14.367.065.337.448**	**14.568.926.285.295**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***14.367.065.337.448***	***14.568.926.285.295***
411	1. Vốn cổ phần	26.1	3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.850.753.040.000*	*3.847.774.710.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	3.309.084.659.542	3.171.439.100.056
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*2.955.435.327.181*	*2.653.544.391.415*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*353.649.332.361*	*517.894.708.641*
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	27	4.551.278.229.585	4.893.763.066.918
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**28.386.978.996.115**	**30.318.114.011.075**

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

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	**1.877.218.621.324**	**370.575.024.423**	**3.940.934.446.940**	**827.509.253.625**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	29	**(1.049.763.211.007)**	**(242.284.606.180)**	**(2.368.869.094.973)**	**(484.114.075.167)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**827.455.410.317**	**128.290.418.243**	**1.572.065.351.967**	**343.395.178.458**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	28.2	**29.030.879.199**	**21.432.645.938**	**121.204.787.606**	**297.060.557.338**
22	**5. Chi phí hoạt động tài chính**	30	**(136.372.487.459)**	**(60.008.397.123)**	**(284.554.679.904)**	**(178.159.856.375)**
23	- *Trong đó: chi phí lãi vay*		*(131.343.737.460)*	*(54.619.453.644)*	*(266.059.063.280)*	*(159.026.855.689)*
24	**6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết**	16.1	**5.384.919.800**	**16.441.376.981**	**33.653.410.471**	**84.065.324.347**
25	**7. Chi phí bán hàng**		**(208.075.808.502)**	**(27.999.139.966)**	**(428.500.656.590)**	**(103.345.568.405)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(201.022.766.164)**	**(136.166.873.481)**	**(425.036.486.779)**	**(388.972.657.742)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**316.400.147.191**	**(58.009.969.408)**	**588.831.726.771**	**54.042.977.621**
31	**10. Thu nhập khác**	31	**17.268.871.513**	**22.326.984.133**	**44.641.167.008**	**47.190.489.479**
32	**11. Chi phí khác**	31	**(3.820.233.129)**	**(3.422.280.770)**	**(12.186.904.372)**	**(9.588.694.629)**
40	**12. Lợi nhuận khác**	31	**13.448.638.384**	**18.904.703.363**	**32.454.262.636**	**37.601.794.850**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**329.848.785.575**	**(39.105.266.045)**	**621.285.989.407**	**91.644.772.471**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	32	**(136.307.012.409)**	**(22.563.509.289)**	**(242.830.741.603)**	**(75.549.767.154)**
52	**15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	32	**40.506.294.760**	**21.281.964.129**	**62.985.275.173**	**38.368.800.068**
60	**16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN**		**234.048.067.926**	**(40.386.811.205)**	**441.440.522.977**	**54.463.805.385**
61	**17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ**	26.1	**145.962.934.607**	**(52.374.159.647)**	**353.649.332.361**	**15.479.529.183**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	27	**88.085.133.319**	**11.987.348.442**	**87.791.190.616**	**38.984.276.202**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	34	**356**	**(136)**	**859**	**38**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	34	**356**	**(136)**	**859**	**38**

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

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**621.285.989.407**	**91.644.772.471**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	37.841.640.668	37.857.266.701
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.298.003.949)	(16.344.529.425)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(155.243.093.886)	(381.125.881.685)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	284.554.679.904	178.159.856.375
08	**Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**785.141.212.144**	**(89.808.515.563)**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(374.329.544.181)	525.504.728.279
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		190.277.253.053	(2.828.488.427.583)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.231.763.879.302)	1.366.736.109.469
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		85.367.206.022	(143.765.850.854)
14	Tiền lãi vay đã trả		(264.125.770.556)	(327.838.084.744)
15	Thuế TNDN đã nộp		(403.023.936.248)	(173.627.443.455)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(31.507.245.294)	(47.110.004.786)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.243.964.704.362)**	**(1.718.397.489.237)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(9.570.277.947)	(13.114.540.250)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	4.597.623.048
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(121.090.029.741)	(640.940.067.568)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		251.738.410.151	752.650.944.870
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	37.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		127.112.579.427	324.033.092.575
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**174.814.535.110**	**409.727.052.675**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát		45.000.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ động không kiểm soát		(259.857.837.500)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	2.986.861.361.641	2.856.199.118.481
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(2.965.478.629.299)	(2.362.734.157.068)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.3, 27	(819.466.601.500)	(194.402.189.963)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(1.012.941.706.658)**	**299.062.771.450**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(2.082.091.875.910)**	**(1.009.607.665.112)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**5.443.293.611.458**	**2.540.097.046.548**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**3.361.201.735.548**	**1.530.489.381.436**

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

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào Ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) 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 sở hữu và biểu quyết (%)*
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji *(*)*	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora *(*)*	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
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	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 874 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 842).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuấn	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 kỳ 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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định* (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 *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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.8 *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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ.

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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 kỳ.

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

3.19 *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. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

3.22 *Thông tin bộ phận*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	7.565.706.653	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.216.999.060.526	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền *(*)*	2.136.636.968.369	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	**3.361.201.735.548**	**5.443.293.611.458**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 2,85%/năm đến 5,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,6%/năm đến 5,9%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu các bên khác	1.187.934.377.261	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan *(TM số 33)*	20.142.373.935	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	**1.208.076.751.196**	**1.466.565.697.259**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.787.061.836)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.206.289.689.360**	**1.464.778.635.423**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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	362.312.755.417	101.581.994.883
- Công ty TNHH Xây dựng bất động sản Long Sơn	*159.162.000.000*	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	*25.837.604.900*	*25.837.604.900*
- Khác	*177.313.150.517*	*75.744.389.983*
Trả trước khác	121.556.612.021	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	**695.372.442.549**	**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	**644.782.453.355**	**441.772.176.749**
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	*642.628.013.355*	*441.390.736.749*
Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)	*2.154.440.000*	*381.440.000*

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

Bên vay	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Ngắn hạn			
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
Cá nhân 2			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0%
	30.000.000.000		
Cá nhân 3			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
Cá nhân 4			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0%
	14.500.000.000		
TỔNG CỘNG	**78.970.964.170**		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.198.066.420	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên	112.602.113.634	56.748.077.021
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	55.445.462.994	55.445.462.994
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	42.496.812.077	45.854.086.253
Đặt cọc, ký quỹ	47.790.818.323	279.728.622.822
Khác	51.057.231.911	53.234.572.115
	641.590.505.359	**823.963.233.623**
Dài hạn		
Ký quỹ	675.503.136.909	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	**1.317.093.642.268**	**834.021.268.039**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(30.150.350.536)	(28.150.350.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.286.943.291.732**	**805.870.917.503**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*1.227.961.248.988*	*745.221.141.684*
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 33)	*57.872.775.819*	*59.972.775.819*
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 33)	*1.109.266.925*	*677.000.000*

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản dở dang *(i)*	17.868.300.495.482	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	41.415.441.609	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	6.743.788.543	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	**17.916.459.725.634**	**18.060.600.682.687**
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	**17.851.636.256.902**	**17.993.423.057.164**

(i) Bất động sản dở dang:

Dự án Izumi (*)	*8.711.195.251.241*	*8.684.523.739.008*
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	*3.585.819.999.524*	*3.832.648.063.945*
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	*3.431.837.569.058*	*2.594.992.396.132*
Dự án Cần Thơ	*988.715.355.727*	*1.805.855.757.397*
Dự án Ehome PG Hải Phòng	*365.091.610.769*	-
Dự án Nguyên Sơn	*225.885.325.889*	*226.621.280.597*
Dự án Phú Hữu	*203.088.160.456*	*220.706.290.256*
Dự án Phước Long B - Mở rộng	*122.475.289.193*	*123.893.014.891*
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	*77.672.820.281*	*72.512.433.817*
Dự án VSIP Hải Phòng	*69.645.064.419*	*69.525.064.419*
Dự án Long An 36ha (*)	*25.869.293.115*	*19.123.289.168*
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	*12.960.800.537*	*12.960.800.537*
Dự án Hoàng Nam (Akari)	*11.063.132.816*	*303.783.933.103*
Dự án Phú Đức	*2.584.069.675*	*2.584.069.675*
Dự án Areco (Flora Novia)	-	*35.877.736.658*
Khác	*34.396.752.782*	*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 22)*:

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	296.396.765.906	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	11.063.965.404	10.069.158.333
Khác	8.070.123.806	2.227.723.186
	315.530.855.116	329.833.439.756
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	15.060.391.136	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	11.182.563.154	13.013.336.242
Khác	1.615.960.578	572.459.999
	27.858.914.868	98.923.536.250
TỔNG CỘNG	**343.389.769.984**	**428.756.976.006**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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	1.439.050.871	470.192.593	7.097.494.483	-	110.000.000	9.116.737.947
Thanh lý	-	-	(6.206.832.946)	(744.577.654)	-	(6.951.410.600)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	98.234.184.061	29.434.744.849	34.705.885.352	10.922.219.304	4.586.924.975	177.883.958.541
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(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 kỳ	(1.245.372.723)	(714.389.294)	(4.665.635.338)	-	(393.052.435)	(7.018.449.790)
Thanh lý	-	-	3.338.053.368	744.577.654	-	4.082.631.022
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(46.993.833.807)	(17.688.655.326)	(27.466.744.639)	(10.922.219.304)	(3.466.617.744)	(106.538.070.820)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	51.240.350.254	11.746.089.523	7.239.140.713	-	1.120.307.231	71.345.887.721
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 22.1)	*6.291.106.004*	-	-	-	-	*6.291.106.004*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất (*)	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong kỳ	(61.689.015)	(16.804.406.980)	(16.866.095.995)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(2.716.914.960)	(82.503.709.591)	(85.220.624.551)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	12.980.316.253	40.952.428.043	53.932.744.296

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty *(TM số 22)*.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	-	453.540.000	453.540.000
Thanh lý	-	(10.474.918.587)	(10.474.918.587)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	25.019.644.770	353.097.057.963	378.116.702.733
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Tăng trong kỳ	(29.590.089)	(13.927.504.794)	(13.957.094.883)
Thanh lý	-	1.398.697.461	1.398.697.461
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(10.013.166.739)	(74.774.636.611)	(84.787.803.350)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.036.068.120	300.872.607.272	315.908.675.392
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.006.478.031	278.322.421.352	293.328.899.383

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào Ngày 30 tháng 9 năm 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.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Khác	5.658.616.550	5.449.486.778

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh *(TM số 16.1)*	1.826.091.693.455	1.791.978.282.984
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(TM số 16.2)*	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	**1.828.500.693.455**	**1.794.387.282.984**

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

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá mua*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Paragon Đại Phước *(i)*	Bất động sản	50,53	1.058.179.130.211	50,00	984.519.130.211
NNH Mizuki *(ii)*	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL *(iii)*	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			**1.602.767.630.211**		**1.529.107.630.211**

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

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

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

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

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

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

VND

	Anabuki NL	*NNH Mizuki*	*Paragon Đại Phước*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Tăng giá trị đầu tư	-	-	73.660.000.000	73.660.000.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	1.602.767.630.211
Phần lũy kế lãi sau khi mua:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	3.347.643.623	30.484.059.925	(178.293.077)	33.653.410.471
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(73.200.000.000)	-	(73.200.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.181.368.838	209.251.155.712	(1.108.461.306)	223.324.063.244
Giá trị ghi sổ:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	19.769.868.838	749.251.155.712	1.057.070.668.905	1.826.091.693.455

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
		Tỷ lệ kiểm soát	*Giá mua*	*Tỷ lệ kiểm soát*	*Giá mua*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	137.030.728.772	-
Công ty TNHH J.G	15.492.614.185	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	327.571.014.906	728.338.629.309
TỔNG CỘNG	**481.509.687.818**	**1.027.334.006.102**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*475.876.760.869*	*1.004.842.005.053*
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	*5.632.926.949*	*22.492.001.049*

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	2.446.858.432.187	3.021.413.994.305
Khác	90.727.273	2.265.818.673
TỔNG CỘNG	**2.446.949.159.460**	**3.023.679.812.978**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*2.446.858.432.187*	*3.021.413.994.305*
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	*90.727.273*	*2.265.818.673*

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.823.010.075	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	22.751.720.948	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng	37.924.863.802	20.519.863.447
Các loại thuế khác	840.417.055	77.164.654
TỔNG CỘNG	**233.340.011.880**	**389.720.985.702**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	644.164.334.565	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	137.855.142.008	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	286.178.872.413	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	**1.068.198.348.986**	**1.249.233.122.028**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Ký quỹ đã nhận	369.562.698.987	232.964.338.164
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	355.158.040.185	321.905.492.114
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	297.747.569.958	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	24.402.471.381	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	9.867.429.000	5.218.892.200
Khác	162.825.472.349	67.748.737.395
	1.219.563.681.860	1.418.048.328.492
Dài hạn		
Ký quỹ	88.907.617.847	121.655.266.207
Khác	6.111.058.000	188.542.649
	95.018.675.847	121.843.808.856
TỔNG CỘNG	**1.314.582.357.707**	**1.539.892.137.348**

22. VAY VÀ NỢ

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 22.1)*	1.054.512.001.283	1.108.656.774.446
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(TM số 22.2)*	387.855.066.284	1.025.027.819.631
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(TM số 22.3)*	-	655.575.633.373
Vay ngắn hạn cá nhân	-	169.201.054.393
	1.442.367.067.567	2.958.461.281.843
Vay dài hạn		
Trái phiếu *(TM số 22.3)*	3.621.701.666.661	2.956.515.416.664
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 22.2)*	1.928.104.674.363	1.046.203.361.118
	5.549.806.341.024	4.002.718.777.782
TỔNG CỘNG	**6.992.173.408.591**	**6.961.180.059.625**

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.991.854.352	Ngày 18 tháng 4 năm 2026	7 - 7,4	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD *(TM số 11)*
Vay 2	53.885.023.551	Từ ngày 16 tháng 10 năm 2025 đến ngày 19 tháng 6 năm 2026	7,6 - 7,8	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM *(TM số 13 và 14)*
Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	26.899.891.542	Ngày 21 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.595.119.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,7 - 6,89	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An *(TM số 11)*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	23.959.652.646	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	7.878.868.469	Ngày 20 tháng 10 năm 2025	5,8	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	65.301.591.346	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.054.512.001.283**			

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND)*	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	766.973.015.169	Từ ngày 26 tháng 4 năm 2028 ngày 15 tháng 4 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,2 - 8,3	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF *(TM số 11)*
Vay 3	182.855.066.284	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8 - 9,5	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An *(TM số 11)*
Vay 4	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)	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An *(TM số 11)*
Vay 5	117.094.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài Thành phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An *(TM số 11)*
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	615.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,4	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
TỔNG CỘNG	**2.315.959.740.647**				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	*1.928.104.674.363*				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*387.855.066.284*				

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ 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 Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9.8 - 11	Ngày 4 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	8,1	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Trái phiếu* (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2024 (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	550.000.000.000	9.5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Trừ:						
Chi phí phát hành		*(38.298.333.339)*				
TỔNG CỘNG		**3.621.701.666.661**				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		*3.621.701.666.661*				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

VND

	Vay	*Trái phiếu*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625
Tiền thu từ đi vay	2.326.861.361.641	660.000.000.000	2.986.861.361.641
Tiền chi trả nợ gốc	(2.305.478.629.299)	(660.000.000.000)	(2.965.478.629.299)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(8.885.000.000)	(8.885.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	18.495.616.624	18.495.616.624
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3.370.471.741.930	3.621.701.666.661	6.992.173.408.591

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Số đầu kỳ	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ *(TM 26.1)*	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(31.507.245.294)	(46.495.443.831)
Số cuối kỳ	**53.712.068.889**	**61.355.822.533**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	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 kỳ	-	-	-	-	15.479.529.183	15.479.529.183
Cổ tức bằng tiền công bố					(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.669.107.120.598	9.172.831.238.919
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	353.649.332.361	353.649.332.361
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.309.084.659.542	9.815.787.107.863

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đã được duyệt	**385.075.304**	**385.075.304**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*385.075.304*	*384.777.471*
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	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 Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

26.3 *Tình hình tăng giảm vốn cổ phần*

		VND
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ *(TM số 26.1)*	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.678.621.917	191.917.998.063

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn điều lệ đã góp	2.202.302.636.436	2.417.160.473.936
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	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	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	978.738.161.478	1.106.365.161.311
TỔNG CỘNG	**4.551.278.229.585**	**4.893.763.066.918**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Số đầu kỳ	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	87.791.190.616	38.984.276.202
Giao dịch vốn	(219.136.641.321)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố	(211.139.386.628)	(105.867.541.211)
Số cuối kỳ	4.551.278.229.585	4.071.634.081.801
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	*630.787.979.583*	*2.484.191.900*

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Tổng doanh thu thuần	**3.940.934.446.940**	**827.509.253.625**
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	*3.767.684.727.569*	*678.457.410.743*
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	*88.813.764.938*	*14.970.945.350*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*58.460.786.439*	*98.996.564.420*
Doanh thu bán bất động sản thương mại		*11.200.000.000*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	*25.975.167.994*	*23.884.333.112*
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	*3.933.568.063.009*	*757.717.376.613*
Doanh thu với bên liên quan (TM số 33)	*7.366.383.931*	*69.791.877.012*

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	121.204.787.606	66.366.235.211
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	230.694.322.127
TỔNG CỘNG	**121.204.787.606**	**297.060.557.338**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.237.344.970.045	358.890.740.176
Giá vốn dịch vụ xây dựng	77.001.251.970	12.253.909.405
Giá vốn dịch vụ cung cấp	45.834.186.817	100.294.893.417
Giá vốn bất động sản thương mại	-	4.186.754.931
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.688.686.141	8.487.777.238
TỔNG CỘNG	**2.368.869.094.973**	**484.114.075.167**

30. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	266.059.063.280	159.026.855.689
Chi phí phát hành trái phiếu	18.495.616.624	19.133.000.686
TỔNG CỘNG	**284.554.679.904**	**178.159.856.375**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	28.981.949.251	30.518.191.775
Thanh lý	4.188.633.507	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.676.402.632	12.542.082.672
Khác	8.794.181.618	4.130.215.032
	44.641.167.008	47.190.489.479
Chi phí khác		
Tiền phạt	5.525.946.039	8.200.063.248
Thanh lý	2.868.958.540	-
Khác	3.791.999.793	1.388.631.381
	12.186.904.372	9.588.694.629
LỢI NHUẬN KHÁC	**32.454.262.636**	**37.601.794.850**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	242.830.741.603	75.549.767.154
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(62.985.275.173)	(38.368.800.068)
TỔNG CỘNG	**179.845.466.430**	**37.180.967.086**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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:

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	73.200.000.000	256.084.000.000
	Dịch vụ quản lý dự án *(*)*	7.316.611.446	69.791.877.012
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
Anabuki NL	Dịch vụ	49.772.485	-
	Phí quản lý	-	1.315.422.232
(*) Doanh thu với bên liên quan *(TM số 28)*		7.366.383.931	69.791.877.012

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*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	17.664.308.051	55.740.925.659
Anabuki NL	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		20.142.373.935	**125.191.991.543**
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	-
Anabuki NL	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
		2.154.440.000	**381.440.000**

33. 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:

Các khoản phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	1.800.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
		57.872.775.819	**59.972.775.819**
Phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	132.266.925	-
		1.109.266.925	**677.000.000**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.632.926.949	22.492.001.049
Khách hàng trả trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	**2.265.818.673**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Thù lao Hội đồng Quản trị	12.981.105.203	12.960.838.328
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	34.261.058.346	35.113.620.622
TỔNG CỘNG	**47.242.163.549**	**48.074.458.950**

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

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	831.138.125	831.138.125

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	**353.649.332.361**	**15.479.529.183**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	*(22.682.466.618)*	*(696.578.813)*
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**330.966.865.743**	**14.782.950.370**
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ *(cổ phiếu)*	385.075.304	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	**385.075.304**	**384.777.471**
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*859*	*38*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*859*	*38*

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

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

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

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

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Số: 141A/2025/CV/NLG

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

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân 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 của Quý 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau :

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2025 (đồng)	Quý 3.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.877.218.621.324	370.575.024.423	407%
2	Lãi thuần sau thuế	234.048.067.926	(40.386.811.205)	680%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2025 đạt 1.877 tỷ đồng, tăng 1.507 tỷ đồng hay 407% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 96% tổng doanh thu của quý 3). Lợi nhuận thuần Quý 3 năm 2025 tăng 274 tỷ đồng hay 680% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự so với cùng kỳ năm 2024.

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

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Interim consolidated financial statements

For the nine-month period ended 30 September 2025

Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	Page
Interim consolidated balance sheet	1 - 3
Interim consolidated income statement	4 - 5
Interim consolidated cash flow statement	6 - 7
Notes to the interim consolidated financial statements	8 - 43
Explanation of consolidated business results in the Quarter 3 of 2025	44

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 30 September 2025

VND

Code	*ASSETS*	*Notes*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
100	**A. CURRENT ASSETS**		**24,963,680,498,828**	**27,549,227,406,220**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	***3,361,201,735,548***	***5,443,293,611,458***
111	1. Cash		1,224,564,767,179	1,384,366,865,816
112	2. Cash equivalents		2,136,636,968,369	4,058,926,745,642
120	***II. Short-term investment***		***510,439,115,363***	***623,477,495,773***
123	1. Held-to-maturity investments	5	510,439,115,363	623,477,495,773
130	***III. Current accounts receivables***		***2,541,483,261,708***	***2,796,944,659,429***
131	1. Short-term trade receivables	6	1,208,076,751,196	1,466,565,697,259
132	2. Short-term advances to suppliers	7	695,372,442,549	492,362,165,943
135	3. Short-term loan receivables	8	78,970,964,170	94,580,964,170
136	4. Other short-term receivables	9	641,590,505,359	823,963,233,623
137	5. Provision for doubtful debts		(82,527,401,566)	(80,527,401,566)
140	***IV. Inventory***	***10***	***17,851,636,256,902***	***17,993,423,057,164***
141	1. Inventories		17,916,459,725,634	18,060,600,682,687
149	2. Provision for inventories		(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
150	***V. Other current assets***		***698,920,129,307***	***692,088,582,396***
151	1. Short-term prepaid expenses	11	315,530,855,116	329,833,439,756
152	2. Value-added tax deductible		367,217,144,968	361,187,144,987
153	3. Tax and other receivables from the State		16,172,129,223	1,067,997,653

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

VND

Code	*ASSETS*	*Notes*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**3,423,298,497,287**	**2,768,886,604,855**
210	***I. Long-term receivables***		***675,503,136,909***	***10,058,034,416***
216	1. Other long-term receivables	9	675,503,136,909	10,058,034,416
220	***II. Fixed assets***		***125,278,632,017***	***142,915,219,433***
221	1. Tangible fixed assets	12	71,345,887,721	72,116,379,142
222	Cost		177,883,958,541	175,718,631,194
223	Accumulated depreciation		(106,538,070,820)	(103,602,252,052)
227	2. Intangible fixed assets	13	53,932,744,296	70,798,840,291
228	Cost		139,153,368,847	139,153,368,847
229	Accumulated amortisation		(85,220,624,551)	(68,354,528,556)
230	***III. Investment properties***	***14***	***293,328,899,383***	***315,908,675,392***
231	1. Cost		378,116,702,733	388,138,081,320
232	2. Accumulated depreciation		(84,787,803,350)	(72,229,405,928)
240	***IV. Long-term asset in progress***	***15***	***5,658,616,550***	***5,449,486,778***
242	1. Construction in progress		5,658,616,550	5,449,486,778
250	***V. Long-term investments***	***16***	***1,828,500,693,455***	***1,794,387,282,984***
252	1. Investments in associate and jointly-controlled entities	16.1	1,826,091,693,455	1,791,978,282,984
253	2. Investment in other entities	16.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	***VI. Other long-term assets***		***495,028,518,973***	***500,167,905,852***
261	1. Long-term prepaid expenses	11	27,858,914,868	98,923,536,250
262	2. Deferred tax assets		467,169,604,105	401,244,369,602
270	**TOTAL ASSETS**		**28,386,978,996,115**	**30,318,114,011,075**

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

VND

Code	*RESOURCES*	*Notes*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
300	**C. LIABILITIES**		**14,019,913,658,667**	**15,749,187,725,780**
310	***I. Current liabilities***		***7,004,199,714,135***	***10,226,506,290,209***
311	1. Short-term trade payables	17	481,509,687,818	1,027,334,006,102
312	2. Short-term advances from customers	18	2,446,949,159,460	3,023,679,812,978
313	3. Statutory obligations	19	233,340,011,880	389,720,985,702
314	4. Payables to employees		9,221,669,521	51,874,175,133
315	5. Short-term accrued expenses	20	1,068,198,348,986	1,249,233,122,028
318	6. Short-term unearned revenues	24	25,377,274,492	25,495,948,477
319	7. Other short-term payables	21	1,219,563,681,860	1,418,048,328,492
320	8. Short-term loan	22	1,442,367,067,567	2,958,461,281,843
321	9. Short-term provision	25	23,960,743,662	25,569,315,271
322	10. Bonus and welfare fund	23	53,712,068,889	57,089,314,183
330	***II. Non-current liabilities***		***7,015,713,944,532***	***5,522,681,435,571***
336	1. Long-term unearned revenues	24	274,595,920,637	303,278,857,608
337	2. Other long-term liabilities	21	95,018,675,847	121,843,808,856
338	3. Long-term loans and debts	22	5,549,806,341,024	4,002,718,777,782
341	4. Deferred tax liabilities		1,056,253,184,281	1,053,464,893,033
342	5. Long-term provisions	25	40,039,822,743	41,375,098,292
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**14,367,065,337,448**	**14,568,926,285,295**
410	***I. Capital***		***14,367,065,337,448***	***14,568,926,285,295***
411	1. Share capital	26.1	3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
411a	*- Shares with voting rights*		*3,850,753,040,000*	*3,847,774,710,000*
412	2. Share premium	26.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	26.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	26.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	26.1	3,309,084,659,542	3,171,439,100,056
421a	*- Undistributed earnings up to the prior year-end*		*2,955,435,327,181*	*2,653,544,391,415*
421b	*- Undistributed earnings of current period*		*353,649,332,361*	*517,894,708,641*
429	6. Non-controlling interests	27	4,551,278,229,585	4,893,763,066,918
440	**TOTAL RESOURCES**		**28,386,978,996,115**	**30,318,114,011,075**

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

24 October 2025

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

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 3		Accumulated for the nine-month period ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
10	**1. Revenues from sale of goods and rendering of services**	28.1	**1,877,218,621,324**	**370,575,024,423**	**3,940,934,446,940**	**827,509,253,625**
11	**2. Costs of goods sold and services rendered**	29	**(1,049,763,211,007)**	**(242,284,606,180)**	**(2,368,869,094,973)**	**(484,114,075,167)**
20	**3. Gross profit from sale of goods and redering of services**		**827,455.410,317**	**128,290,418,243**	**1,572,065,351,967**	**343,395,178,458**
21	**4. Finance income**	28.2	**29,030,879,199**	**21,432,645,938**	**121,204,787,606**	**297,060,557,338**
22	**5. Finance expenses**	30	**(136,372,487,459)**	**(60,008,397,123)**	**(284,554,679,904)**	**(178,159,856,375)**
23	*- In which: Interest expenses*		*(131,343,737,460)*	*(54,619,453,644)*	*(266,059,063,280)*	*(159,026,855,689)*
24	**6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities**	16.1	**5,384,919,800**	**16,441,376,981**	**33,653,410,471**	**84,065,324,347**
25	**7. Selling expenses**		**(208,075,808,502)**	**(27,999,139,966)**	**(428,500,656,590)**	**(103,345,568,405)**
26	**8. General and administration expenses**		**(201,022,766,164)**	**(136,166,873,481)**	**(425,036,486,779)**	**(388,972,657,742)**
30	**9. Operating profit**		**316,400,147,191**	**(58,009,969,408)**	**588,831,726,771**	**54,042,977,621**
31	**10. Other income**	31	**17,268,871,513**	**22,326,984,133**	**44,641,167,008**	**47,190,489,479**
32	**11. Other expenses**	31	**(3,820,233,129)**	**(3,422,280,770)**	**(12,186,904,372)**	**(9,588,694,629)**
40	**12. Other profit**	31	**13,448,638,384**	**18,904,703,363**	**32,454,262,636**	**37,601,794,850**
50	**13. Accounting profit before tax**		**329,848,785,575**	**(39,105,266,045)**	**621,285,989,407**	**91,644,772,471**

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
for the nine-month period ended 30 September 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 3		Accumulated for the nine-month period ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
51	**14. Current corporate income tax expense**	32	**(136,307,012,409)**	**(22,563,509,289)**	**(242,830,741,603)**	**(75,549,767,154)**
52	**15. Deferred tax income**	32	**40,506,294,760**	**21,281,964,129**	**62,985,275,173**	**38,368,800,068**
60	**16. Net profit (loss) after tax**		**234,048,067,926**	**(40,386,811,205)**	**441,440,522,977**	**54,463,805,385**
61	**17. Net profit (loss) after tax attributable to shareholders of the parent**	26.1	**145,962,934,607**	**(52,374,159,647)**	**353,649,332,361**	**15,479,529,183**
62	**18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests**	27	**88,085,133,319**	**11,987,348,442**	**87,791,190,616**	**38,984,276,202**
70	**19. Basic earnings per share**	34	**356**	**(136)**	**859**	**38**
71	**20. Diluted earnings per share**	34	**356**	**(136)**	**859**	**38**

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

24 October 2025

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

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Profit before tax**		**621,285,989,407**	**91,644,772,471**
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation	12, 13, 14	37,841,640,668	37,857,266,701
03	Reversal of provisions		(3,298,003,949)	(16,344,529,425)
05	Profit from investing activities		(155,243,093,886)	(381,125,881,685)
06	Interest expenses and cost of issuing bonds	30	284,554,679,904	178,159,856,375
08	**Operating profit (loss) before changes in working capital**		**785,141,212,144**	**(89,808,515,563)**
09	(Increase) decrease in receivables		(374,329,544,181)	525,504,728,279
10	Decrease (increase) in inventories		190,277,253,053	(2,828,488,427,583)
11	(Decrease) increase in payables		(1,231,763,879,302)	1,366,736,109,469
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		85,367,206,022	(143,765,850,854)
14	Interest paid		(264,125,770,556)	(327,838,084,744)
15	Corporate income tax paid		(403,023,936,248)	(173,627,443,455)
17	Other cash outflows used in operating activities		(31,507,245,294)	(47,110,004,786)
20	**Net cash flows used in operating activities**		**(1,243,964,704,362)**	**(1,718,397,489,237)**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(9,570,277,947)	(13,114,540,250)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		283,853,220	4,597,623,048
23	Loans to other entities and bank term deposits		(121,090,029,741)	(640,940,067,568)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		251,738,410,151	752,650,944,870
25	Payments for investments in other entities		(73,660,000,000)	(55,000,000,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		-	37,500,000,000
27	Interest and dividends received		127,112,579,427	324,033,092,575
30	**Net cash flow from investing activities**		**174,814,535,110**	**409,727,052,675**

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

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution from non-controlling interests		45,000,000,000	-
32	Return of capital contribution to non-controlling interests		(259,857,837,500)	-
33	Drawdown of borrowings	22.4	2,986,861,361,641	2,856,199,118,481
34	Repayment of borrowings	22.4	(2,965,478,629,299)	(2,362,734,157,068)
36	Dividends paid to shareholders	26.3, 27	(819,466,601,500)	(194,402,189,963)
40	**Net cash flows (used in) from financing activities**		**(1,012,941,706,658)**	**299,062,771,450**
50	**Net decrease in cash and cash equivalents for the period**		**(2,082,091,875,910)**	**(1,009,607,665,112)**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of period**		**5,443,293,611,458**	**2,540,097,046,548**
70	**Cash and cash equivalents at end of period**	**4**	**3,361,201,735,548**	**1,530,489,381,436**

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

24 October 2025

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the 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 28th amended ERC dated 08 October 2025.

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

As at 30 September 2025, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries, two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

Companies	*Locations*	*Businesses*	*Ownership and voting rights (%)*
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An	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
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Mekong Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company *(*)*	HCMC	Construction and real estate	50
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NNH Kikyo Valora Company Limited *(*)*	HCMC	Real estate	59.11
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	100
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Commercial Property Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Land Investment Company Limited	HCMC	Management service	100
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Long Retail Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Long SPV Company Limited	HCMC	Real estate	100

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Companies	*Locations*	*Businesses*	*Ownership and voting rights (%)*
Jointly-controlled entity			
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon Dai Phuoc") *(**)*	HCMC	Real estate	50.53
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited ("Anabuki NL")	HCMC	Real estate	30.59

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

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; real estate management services.

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

The number of the Group's employees as at 30 September 2025 is 874 (31 December 2024: 842 employees).

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period 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 period 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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

MANAGEMENT

Members of the Management during the period 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 Officier

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period 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 nine-month period then ended 30 September 2025 in accordance with the Power of Attorney effective from 31 March 2025.

AUDITORS

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

2. BASIC OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

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

2. *BASIC OF PREPARATION* (continued)

2.1 *Applied accounting Standards and System* (continued)

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

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 interim consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 *Accounting currency*

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

2.5 *Basic of consolidation*

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the nine-month period ended 30 September 2025.

Subsidiaries are fully interim consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be interim 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 interim consolidated income statement and within equity in the interim 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.

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 less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 interim consolidated income statement.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim 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 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 interim consolidated income statement.

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 interim 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 interim consolidated income statement.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 *Fixed assets* (continued)

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 interim 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 interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred.

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

3.6 *Depreciation and amortisation*

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible 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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 Investment properties (continued)

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 interim 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 period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

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

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim 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 interim 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 period 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 interim 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 periodical 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 interim consolidated income statement.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments

Investments in associates

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 interim 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 interim 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 interim 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. Dividends/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period 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 interim consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the interim 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 period 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.

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 interim consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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.

3.13 Accrual for severance allowance

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting period for all employees who have been in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the interim 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 48 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 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 period, 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 interim 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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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.

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 interim 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 period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period 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 period in which they are incurred.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

Sale of villas, town houses, and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

Dividend is recognised when the 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 Tax

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 interim 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 interim 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Tax (continued)

Deferred tax (continued)

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

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the 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 interim 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 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 enterprise or individual, including their close family members.

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. CASH AND CASH EQUIVALENTS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Cash	7,565,706,653	5,844,510,019
Cash in banks	1,216,999,060,526	1,378,522,355,797
Cash equivalents *(*)*	2,136,636,968,369	4,058,926,745,642
TOTAL	**3,361,201,735,548**	**5,443,293,611,458**

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 2.85% to 5.5% per annum.

5. 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 4.6% to 5.9% per annum.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Trade receivables from other customers	1,187,934,377,261	1,341,373,705,716
Trade receivables from related parties *(Note 33)*	20,142,373,935	125,191,991,543
TOTAL	**1,208,076,751,196**	**1,466,565,697,259**
Provision for doubtful debts	(1,787,061,836)	(1,787,061,836)
NET	**1,206,289,689,360**	**1,464,778,635,423**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
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	362,312,755,417	101,581,994,883
- Long Son Real Estate Construction Company Limited	*159,162,000,000*	-
- DonaCoop	*25,837,604,900*	*25,837,604,900*
- Others	*177,313,150,517*	*75,744,389,983*
Others	121,556,612,021	40,324,227,442
TOTAL	**695,372,442,549**	**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	**644,782,453,355**	**441,772,176,749**
In which:		
Advance to other suppliers	*642,628,013,355*	*441,390,736,749*
Advance to related parties (Note 33)	*2,154,440,000*	*381,440,000*

8. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the short-term loan receivables are as follows:

Borrowers	*30 September 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*% p.a*
Short-term			
Individual 1			
Loan 1	16,800,000,000	22 April 2026	6.0%
Individual 2			
Loan 1	17,500,000,000	1 April 2026	8.0%
Loan 2	12,500,000,000	24 March 2026	8.0%
	30,000,000,000		
Individual 3			
Loan 1	17,670,964,170	22 April 2026	6.0%
Individual 4			
Loan 1	9,500,000,000	26 December 2025	6.0%
Loan 2	5,000,000,000	26 December 2025	6.0%
	14,500,000,000		
TOTAL	**78,970,964,170**		

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	332,198,066,420	332,952,412,418
Advances to employees	112,602,113,634	56,748,077,021
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC")	55,445,462,994	55,445,462,994
Receivables of interest and shared profits	42,496,812,077	45,854,086,253
Deposits	47,790,818,323	279,728,622,822
Others	51,057,231,911	53,234,572,115
	641,590,505,359	**823,963,233,623**
Long-term		
Deposit	675,503,136,909	10,058,034,416
TOTAL	**1,317,093,642,268**	**834,021,268,039**
Provision for doubtful debts	(30,150,350,536)	(28,150,350,536)
NET	**1,286,943,291,732**	**805,870,917,503**
In which:		
Due from other parties	*1,227,961,248,988*	*745,221,141,684*
Due from short-term related parties (Note 33)	*57,872,775,819*	*59,972,775,819*
Due from long-term related parties (Note 33)	*1,109,266,925*	*677,000,000*

10. INVENTORIES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Inventory properties under development *(i)*	17,868,300,495,482	18,031,980,000,298
Project management services	41,415,441,609	22,166,170,438
Construction materials	6,743,788,543	6,454,511,951
TOTAL	**17,916,459,725,634**	**18,060,600,682,687**
Provision for inventories	(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
NET	**17,851,636,256,902**	**17,993,423,057,164**
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*)	*8,711,195,251,241*	*8,684,523,739,008*
Waterpoint Phase 1 project (*)	*3,585,819,999,524*	*3,832,648,063,945*
Waterpoint Phase 2 project (*)	*3,431,837,569,058*	*2,594,992,396,132*
Can Tho project	*988,715,355,727*	*1,805,855,757,397*
Ehome PG Hai Phong project	*365,091,610,769*	-
Nguyen Son project	*225,885,325,889*	*226,621,280,597*
Phu Huu project	*203,088,160,456*	*220,706,290,256*
Phuoc Long B project – Extension	*122,475,289,193*	*123,893,014,891*
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	*77,672,820,281*	*72,512,433,817*
VSIP Hai Phong	*69,645,064,419*	*69,525,064,419*
Long An 36ha project (*)	*25,869,293,115*	*19,123,289,168*
Binh Duong project (Ehome 4 project)	*12,960,800,537*	*12,960,800,537*
Hoang Nam project (Akari)	*11,063,132,816*	*303,783,933,103*
Phu Duc project	*2,584,069,675*	*2,584,069,675*
Areco project (Flora Novia)	-	*35,877,736,658*
Others	*34,396,752,782*	*26,372,130,695*

(*) LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings *(Note 22)*:

- LURs in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province; and
- LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

11. PREPAID EXPENSES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Commission and guarantee fees	296,396,765,906	317,536,558,237
Tools and supplies	11,063,965,404	10,069,158,333
Others	8,070,123,806	2,227,723,186
	315,530,855,116	329,833,439,756
Long-term		
Commission and guarantee fees	15,060,391,136	85,337,740,009
Tools and supplies	11,182,563,154	13,013,336,242
Others	1,615,960,578	572,459,999
	27,858,914,868	98,923,536,250
TOTAL	**343,389,769,984**	**428,756,976,006**

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	Buildings, structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment and furniture*	*Other assets*	*Total*
Cost:						
31 December 2024	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	1,439,050,871	470,192,593	7,097,494,483	-	110,000,000	9,116,737,947
Disposal	-	-	(6,206,832,946)	(744,577,654)	-	(6,951,410,600)
30 September 2025	98,234,184,061	29,434,744,849	34,705,885,352	10,922,219,304	4,586,924,975	177,883,958,541
Accumulated depreciation:						
31 December 2024	(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 period	(1,245,372,723)	(714,389,294)	(4,665,635,338)	-	(393,052,435)	(7,018,449,790)
Disposal	-	-	3,338,053,368	744,577,654	-	4,082,631,022
30 September 2025	(46,993,833,807)	(17,688,655,326)	(27,466,744,639)	(10,922,219,304)	(3,466,617,744)	(106,538,070,820)
Net carrying amount:						
31 December 2024	51,046,672,106	11,990,286,224	7,676,061,146	-	1,403,359,666	72,116,379,142
30 September 2025	51,240,350,254	11,746,089,523	7,239,140,713	-	1,120,307,231	71,345,887,721
In which:						
Pledged as loans security (Note 22.1)	*6,291,106,004*	-	-	-	-	*6,291,106,004*

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	Land use rights (*)	*Computer software*	*Total*
Cost:			
31 December 2024 and 30 September 2025	15,697,231,213	123,456,137,634	139,153,368,847
Accumulated amortisation:			
31 December 2024	(2,655,225,945)	(65,699,302,611)	(68,354,528,556)
Amortisation for the period	(61,689,015)	(16,804,406,980)	(16,866,095,995)
30 September 2025	(2,716,914,960)	(82,503,709,591)	(85,220,624,551)
Net carrying amount:			
31 December 2024	13,042,005,268	57,756,835,023	70,798,840,291
30 September 2025	12,980,316,253	40,952,428,043	53,932,744,296

(*) Part of land use rights was used to pledge as loans security of the Group *(Note 22)*.

14. INVESTMENT PROPERTIES

VND

	Land use rights	*Buildings, structures*	*Total*
Cost:			
31 December 2024	25,019,644,770	363,118,436,550	388,138,081,320
New purchase	-	453,540,000	453,540,000
Disposal	-	(10,474,918,587)	(10,474,918,587)
30 September 2025	25,019,644,770	353,097,057,963	378,116,702,733
Accumulated depreciation and amortisation:			
31 December 2024	(9,983,576,650)	(62,245,829,278)	(72,229,405,928)
Charge for the period	(29,590,089)	(13,927,504,794)	(13,957,094,883)
Others	-	1,398,697,461	1,398,697,461
30 September 2025	(10,013,166,739)	(74,774,636,611)	(84,787,803,350)
Net carrying amount:			
31 December 2024	15,036,068,120	300,872,607,272	315,908,675,392
30 September 2025	15,006,478,031	278,322,421,352	293,328,899,383

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 September 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 balance sheet date.

15. CONSTRUCTION IN PROGRESS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Others	5,658,616,550	5,449,486,778

16. LONG-TERM INVESTMENTS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Investment in associates and jointly-controlled entities *(Note 16.1)*	1,826,091,693,455	1,791,978,282,984
Other long-term investments *(Note 16.2)*	2,409,000,000	2,409,000,000
TOTAL	**1,828,500,693,455**	**1,794,387,282,984**

16.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	*Business*	*30 September 2025*		*31 December 2024*	
		Interest	*Cost of investment*	*Interest*	*Cost of investment*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Paragon Dai Phuoc Limited Company *(i)*	Real Estate	50.53	1,058,179,130,211	50.00	984,519,130,211
NNH Mizuki Joint Stock Company *(ii)*	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. *(iii)*	Real estate	30.59	4,588,500,000	30.59	4,588,500,000
TỔNG CỘNG			**1,602,767,630,211**		**1,529,107,630,211**

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

(ii) The 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, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

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

16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

VND

	Anabuki	*NNH Mizuki*	*Paragon Dai Phuoc*	*Total*
Cost of investment:				
31 December 2024	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	1,529,107,630,211
Increase	-	-	73,660,000,000	73,660,000,000
30 September 2025	4,588,500,000	540,000,000,000	1,058,179,130,211	1,602,767,630,211
Accumulated share in post-acquisition profit:				
31 December 2024	11,833,725,215	251,967,095,787	(930,168,229)	262,870,652,773
Share in post-acquisition profit (loss) for the period	3,347,643,623	30,484,059,925	(178,293,077)	33,653,410,471
Dividend from preference shares	-	(73,200,000,000)	-	(73,200,000,000)
30 September 2025	15,181,368,838	209,251,155,712	(1,108,461,306)	223,324,063,244
Net carrying amount:				
31 December 2024	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	1,791,978,282,984
30 September 2025	19,769,868,838	749,251,155,712	1,057,070,668,905	1,826,091,693,455

16. *LONG-TERM INVESTMENTS (continued)*

16.2 *Other long-term investments*

Entities	*Business*	*30 September 2025*		*31 December 2024*	
		Interest	*Cost of investment*	*Interest*	*Cost of investment*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Hong Phat Finance Investment Corporation	Financing activities	1.25	2,409,000,000	1.25	2,409,000,000

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
PG Investment & Construction Joint Stock Company	137,030,728,772	-
J.G Company Limited	15,492,614,185	28,834,271,697
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	1,415,329,955	270,161,105,096
Payables to other suppliers	327,571,014,906	728,338,629,309
TOTAL	**481,509,687,818**	**1,027,334,006,102**
In which:		
Due from other parties	*475,876,760,869*	*1,004,842,005,053*
Due from a related party (Note 33)	*5,632,926,949*	*22,492,001,049*

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land lots which were not handed-over as at the balance sheet date. Details are as follow:

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Advances from customers purchasing real estate properties	2,446,858,432,187	3,021,413,994,305
Others	90,727,273	2,265,818,673
TOTAL	**2,446,949,159,460**	**3,023,679,812,978**
In which:		
Due from other parties	*2,446,858,432,187*	*3,021,413,994,305*
Due from a related party (Note 33)	*90,727,273*	*2,265,818,673*

19. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Corporate income tax	171,823,010,075	332,016,204,720
Personal income tax	22,751,720,948	37,107,752,881
Value-added tax	37,924,863,802	20,519,863,447
Others	840,417,055	77,164,654
TOTAL	**233,340,011,880**	**389,720,985,702**

20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Cost-to-complete of projects	644,164,334,565	1,007,987,249,076
Interest expense payables	137,855,142,008	71,289,936,660
Other operating costs	286,178,872,413	169,955,936,292
TOTAL	**1,068,198,348,986**	**1,249,233,122,028**

21. OTHER PAYABLES

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Deposits received from others	369,562,698,987	232,964,338,164
Maintenance and warranty expenses	355,158,040,185	321,905,492,114
Dividends payable to non-controlling interests	297,747,569,958	717,431,751,600
Payable for terminated contracts with customers	24,402,471,381	72,779,117,019
Deposits received from customers for purchasing real estate products	9,867,429,000	5,218,892,200
Others	162,825,472,349	67,748,737,395
	1,219,563,681,860	1,418,048,328,492
Long-term		
Deposit received	88,907,617,847	121,655,266,207
Others	6,111,058,000	188,542,649
	95,018,675,847	121,843,808,856
TOTAL	**1,314,582,357,707**	**1,539,892,137,348**

22. LOANS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Short-term loan from banks *(Note 22.1)*	1,054,512,001,283	1,108,656,774,446
Current portion of long-term loans from banks *(Note 22.2)*	387,855,066,284	1,025,027,819,631
Current portion of bonds *(Note 22.3)*	-	655,575,633,373
Short-term loans from individuals	-	169,201,054,393
	1,442,367,067,567	2,958,461,281,843
Long-term		
Bonds *(Note 22.3)*	3,621,701,666,661	2,956,515,416,664
Long-term loans from banks *(Note 22.2)*	1,928,104,674,363	1,046,203,361,118
	5,549,806,341,024	4,002,718,777,782
TOTAL	**6,992,173,408,591**	**6,961,180,059,625**

22. LOANS (continued)

22.1 *Short-term loan*

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

Banks	*30 September 2025 (VND)*	*Maturity date*	*Interest rate (% p.a)*	*Description of collaterals*
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	399,991,854,352	18 April 2026	7 - 7.4	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD *(Note 11)*
Loan 2	53,885,023,551	From 16 October 2025 to 19 June 2026	7.6 - 7.8	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC *(Notes 13 and 14)*
Asia Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	30 September 2026	7.9	Guarantee by Nam Long Investment Corporation
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	26,899,891,542	21 June 2026	7	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	76,595,119,377	23 May 2026	6.7 - 6.89	Lot 6262, Map Sheet No. 6 and Lot 7162, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province *(Note 11)*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	23,959,652,646	20 June 2026	7	Unsecured
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	7,878,868,469	20 October 2025	5.8	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch	65,301,591,346	27 March 2026	6.5	Unsecured
TOTAL	**1,054,512,001,283**			

22. LOANS (continued)

22.2 *Long-term loan*

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

Banks	*30 September 2025 (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, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City.
Loan 2	766,973,015,169	From 26 April 2028 to 15 April 2030	Financing for investing and developing Izumi project	8.2 - 8.7	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF *(Note 11)*
Loan 3	182,855,066,284	24 November 2025	Financing for constructing IS1 project	8 - 9.5	LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project *(Note 11)*
Loan 4	234,037,659,194	21 August 2030	Financing for investing and developing Vam Co Dong Southgate project (not included MR1 project)	8.5	LURs at Lot 7689, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province *(Note 11)*
Loan 5	117,094,000,000	27 March 2029	Financing for project located at Hai Phong City	9	LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province *(Note 11)*
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	615,000,000,000	From 16 October 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	6.1	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
TOTAL	**2,315,959,740,647**				
In which:					
- Non-current portion	*1,928,104,674,363*				
- Current portion	*387,855,066,284*				

22. LOANS *(continued)*

22.3 Bonds

Arrangement/ guarantor organisations	*Owners*	*30 September 2025 (VND)*	*Interest rate (% p.a)*	*Maturity date*	*Purpose*	*Description of collaterals*
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 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				
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	9.8 - 11	4 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	8.1	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

22. LOANS (continued)

22.3 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organisations	*Owners*	*30 September 2025 (VND)*	*Interest rate (% p.a)*	*Maturity date*	*Purpose*	*Description of collaterals*
VNDIRECT Securities Corporation	VNDIRECT Securities Corporation	550,000,000,000	9.5	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
Less:						
Issuance costs		*(38,298,333,339)*				
TOTAL		**3,621,701,666,661**				
In which:						
- *Non-current portion*		*3,621,701,666,661*				
- *Current portion*		-				

22. LOANS (continued)

22.4 *Movements of loans and bond during the period*

	Loans	*Bond*	*VND* *Total*
31 December 2024	3,349,089,009,588	3,612,091,050,037	6,961,180,059,625
Drawdown from borrowings	2,326,861,361,641	660,000,000,000	2,986,861,361,641
Repayment of borrowings	(2,305,478,629,299)	(660,000,000,000)	(2,965,478,629,299)
Cost of issuing bonds	-	(8,885,000,000)	(8,885,000,000)
Allocated cost of issuing bonds	-	18,495,616,624	18,495,616,624
30 September 2025	3,370,471,741,930	3,621,701,666,661	6,992,173,408,591

23. BONUS AND WELFARE FUND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*VND* *For the nine-month period ended 30 September 2024*
Beginning balance	57,089,314,183	73,991,266,364
Increase *(Note 26.1)*	28,130,000,000	33,860,000,000
Fund usage	(31,507,245,294)	(46,495,443,831)
Ending balance	**53,712,068,889**	**61,355,822,533**

24. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

- The value of the Group's income received from the transfer part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki Joint Stock Company 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 was received in advance for the whole rental period and are amortised periodically.

25. PROVISIONS

The balance represented the provision for warranty for work and work items completed which was handed over as at the reporting date.

26. OWNERS' EQUITY

26.1 *Increases and decreases in owners' equity*

VND

	Share capital	*Share premium*	*Investment and development fund*	*Other funds belonging to owners' equity*	*Undistributed earnings*	*Total*
For the nine-month period ended 30 September 2024						
1 January 2024	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	-	-	-	-	15,479,529,183	15,479,529,183
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)
30 September 2024	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,669,107,120,598	9,172,831,238,919
For the nine-month period ended 30 September 2025						
1 January 2025	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	2,978,330,000	-	-	-	-	2,978,330,000
Net profit after tax	-	-	-	-	353,649,332,361	353,649,332,361
Change in ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	4,278,803,821	4,278,803,821
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
30 September 2025	3,850,753,040,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,309,084,659,542	9,815,787,107,863

26. OWNERS' EQUITY (continued)

26.2 *Shares*

	Number of shares	
	30 September 2025	*31 December 2024*
Authorised shares	**385,075,304**	**385,075,304**
Issued shares		
Issued and paid-up shares	*385,075,304*	*384,777,471*
Ordinary shares	*385,075,304*	384,777,471
Shares in circulation		
Ordinary shares	*385,075,304*	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.

26.3 *Increase and decrease in share capital*

		VND
	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Share capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Increase *(Note 26.1)*	2,978,330,000	-
Ending balance	3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
Dividend declared and paid during the period		
Cash dividends declared	192,152,576,696	192,003,958,029
Dividends paid in cash	188,678,621,917	191,917,998,063

27. NON-CONTROLLING INTERESTS

VND

	30 September 2025	*31 December 2024*
Contributed charter capital	2,202,302,636,436	2,417,160,473,936
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	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	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	978,738,161,478	1,106,365,161,311
TOTAL	**4,551,278,229,585**	**4,893,763,066,918**

Movements of non-controlling interests are as follows:

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Beginning balance	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
Net profit for the period	87,791,190,616	38,984,276,202
Equity transactions	(219,136,641,321)	(11,022,310,000)
Dividends declared	(211,139,386,628)	(105,867,541,211)
Ending balance	4,551,278,229,585	4,071,634,081,801
Cash dividend payment	*630,787,979,583*	*2,484,191,900*

28. REVENUES

28.1 *Revenues from sale of goods and rendering of services*

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
Gross revenues	**3,940,934,446,940**	**827,509,253,625**
In which:		
Revenue from sales of land, apartments, town houses and villas	*3,767,684,727,569*	*678,457,410,743*
Revenue from construction	*88,813,764,938*	*14,970,945,350*
Revenue from rendering of services	*58,460,786,439*	*98,996,564,420*
Revenue from sales of commercial real estate	-	*11,200,000,000*
Rental income from investment properties	*25,975,167,994*	*23,884,333,112*
In which:		
Revenue to other parties	*3,933,568,063,009*	*757,717,376,613*
Revenue to related parties (Note 33)	*7,366,383,931*	*69,791,877,012*

28.2 *Finance income*

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
Deposit and loan interest	121,204,787,606	66,366,235,211
Profit from disposal of an investment	-	230,694,322,127
TOTAL	**121,204,787,606**	**297,060,557,338**

29. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
Cost of land, apartments, town houses and villas	2,237,344,970,045	358,890,740,176
Cost of construction services	77,001,251,970	12,253,909,405
Cost of rendering of services	45,834,186,817	100,294,893,417
Cost of commercial real estate	-	4,186,754,931
Operating costs of investment property	8,688,686,141	8,487,777,238
TOTAL	**2,368,869,094,973**	**484,114,075,167**

30. FINANCE EXPENSES

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Interest expenses on bonds issued and bank loans	266,059,063,280	159,026,855,689
Bonds issuance fees	18,495,616,624	19,133,000,686
TOTAL	**284,554,679,904**	**178,159,856,375**

31. OTHER INCOME AND EXPENSES

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Other income		
Contract penalty	28,981,949,251	30,518,191,775
Disposal	4,188,633,507	-
Reversal of warranty provision	2,676,402,632	12,542,082,672
Others	8,794,181,618	4,130,215,032
	44,641,167,008	47,190,489,479
Other expenses		
Penalty	5,525,946,039	8,200,063,248
Disposal	2,868,958,540	-
Others	3,791,999,793	1,388,631,381
	12,186,904,372	9,588,694,629
OTHER PROFIT	**32,454,262,636**	**37,601,794,850**

32. 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 interim consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

VND

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Current CIT expense	242,830,741,603	75,549,767,154
Deferred tax income	(62,985,275,173)	(38,368,800,068)
TOTAL	**179,845,466,430**	**37,180,967,086**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 30 September 2025 is as follows:

Related parties	*Relationship*
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 period were as follows:

VND

Related parties	*Transactions*	*For the nine-month period ended 30 September 2025*	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
NNH Mizuki	Dividend income	73,200,000,000	256,084,000,000
	Project management services *(*)*	7,316,611,446	69,791,877,012
Paragon	Capital contribution	73,660,000,000	55,000,000,000
Anabuki NL	Service	49,772,485	-
	Management fee	-	1,315,422,232
(*) Sales to related parties *(Note 28)*		*7,366,383,931*	*69,791,877,012*

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

VND

Related parties	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
Short-term trade receivables			
NNH Mizuki	Project management services	17,664,308,051	55,740,925,659
Anabuki NL	Project management services	2,478,065,884	2,478,065,884
Paragon	Project management services	-	66,973,000,000
		20,142,373,935	**125,191,991,543**
Short-term advance to suppliers			
NNH Mizuki	Advance for buy product	2,000,000,000	-
Anabuki NL	Advance for management service	154,440,000	381,440,000
		2,154,440,000	**381,440,000**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

VND

Related parties	*Transactions*	*30 September 2025*	*31 December 2024*
Other short-term receivables			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	1,800,000,000	4,527,312,825
Anabuki NL	Service	627,312,825	-
		57,872,775,819	**59,972,775,819**
Other long-term receivables			
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	567,000,000
Anabuki NL	Deposit	410,000,000	110,000,000
NNH Mizuki	Deposit	132,266,925	-
		1,109,266,925	**677,000,000**
Short-term payable			
Anabuki NL	Management fee	5,632,926,949	22,492,001,049
Short-term advance from customer			
NNH Mizuki	Construction consulting service	90,727,273	147,818,673
Tan Hiep	Advance of purchasing land plots	-	2,118,000,000
		90,727,273	**2,265,818,673**

Remuneration for members of the Board of Directors ("BOD"), and salary of general director and other management members are as follows:

VND

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

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

VND

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

34. EARNINGS PER SHARE

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

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

	For the nine-month period ended 30 September 2025	*For the nine-month period ended 30 September 2024*
Net profit after tax *(VND)*	**353,649,332,361**	**15,479,529,183**
Less: Bonus and welfare fund and remuneration of the Board of Directors (VND)	*(22,682,466,618)*	*(696,578,813)*
Net profit attributable to ordinary shareholders *(VND)*	**330,966,865,743**	**14,782,950,370**
Weighted average number of ordinary shares during the period *(shares)*	385,075,304	384,777,471
Weighted average number of ordinary share adjusted for the effect of dilution	**385,075,304**	**384,777,471**
Earnings per share *(VND)*		
Basic earnings per share	*859*	*38*
Diluted earnings per share	*859*	*38*

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these interim consolidated financial statements.

35. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

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

24 October 2025

Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN THE QUARTER 3 OF 2025

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

No: 141A/2025/CV/NLG

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Ho Chi Minh, 24 October 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of consolidated profit after tax of Quarter 3.2025 compared with the same period last year.

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

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan 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 variance from 10% and above of consolidated profit after tax of Quarter 3.2025 compared with the same period last year as below:

No	Items	Quarter 3.2025 (dong)	Quarter 3.2024 (dong)	Var
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Revenues	1,877,218,621,324	370,575,024,423	407%
2	Net profit after tax	234,048,067,926	(40,386,811,205)	680%

The consolidated revenues of Quarter 3.2025 reached 1,877 billion dong, increased by 1,507 billion dong or 407% as compared to the same period of previous year. The revenue was mainly contributed from revenue of apartments, town house and villas (which was accounted for 96% of total revenues). Net profit of Quarter 3.2025 increased 274 billion dong or 680% as compared with the same period as previous year mainly due to increased sales of land, apartments, town houses and villas compared with the same period 2024.

M.S.D.N: 0301436936 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG P. TÂN MỸ TP. HỒ CHÍ MINH

Luoas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

24 October 2025