

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 45
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025	46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.246.028.147.066	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.708.379.074.804	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.352.274.632.038	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.352.274.632.038	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.891.019.440.263	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	370.907.037.800	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	75.470.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	523.503.976.851	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(121.917.882.797)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	11	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		510.855.312.870	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	279.686.600.660	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		220.006.628.683	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.162.083.527	1.067.997.653

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.318.485.715.011	2.768.886.604.855
210	I. Phải thu dài hạn		1.184.926.051.636	10.058.034.416
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	435.127.112.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	749.798.939.636	10.058.034.416
220	II. Tài sản cố định		107.730.551.550	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	59.427.147.187	72.116.379.142
222	Nguyên giá		167.127.780.464	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.700.633.277)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	48.303.404.363	70.798.840.291
228	Nguyên giá		138.862.203.347	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.558.798.984)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	445.231.454.032	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		535.258.293.333	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(90.026.839.301)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	15.484.005.803	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.484.005.803	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		526.752.773.478	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	49.311.433.507	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		477.441.339.971	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.564.513.862.077	30.318.114.011.075

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

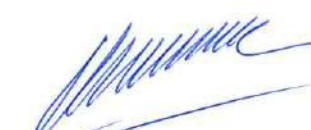
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.740.269.550.988	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		6.453.834.992.990	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	463.429.872.158	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	228.275.143.005	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động	21	64.959.983.608	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	16.053.638.737	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	975.122.945.194	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.016.903.725.515	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	23.986.400.823	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	39.706.791.154	57.089.314.183
330	II. Nợ dài hạn		5.286.434.557.998	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	331.580.707.573	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	189.745.479.501	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		172.995.614.741	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	87.414.680.329	41.375.098.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	27.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	4.142.389.791.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.655.935.571.970	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		2.954.563.949.568	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		701.371.622.402	517.894.708.641
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	28	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.564.513.862.077	30.318.114.011.075



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.704.152.132.207	6.368.541.228.568	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(918.937.430.888)	(3.644.052.925.311)	(3.287.806.525.861)	(4.138.682.327.725)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		785.214.701.319	2.724.488.303.257	2.357.280.053.286	3.057.368.154.468
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	534.192.581.857	39.610.615.095	655.397.369.463	336.671.172.433
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	31	(362.880.874.966)	(153.135.894.267)	(647.435.554.870)	(331.295.750.642)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		1.504.574.311	(34.273.969.000)	(264.554.488.969)	(229.542.438.143)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	42.392.574.507	15.652.059.365	76.045.984.978	99.717.383.712
25	7. Chi phí bán hàng		(271.153.195.475)	(639.099.088.211)	(699.653.852.065)	(742.444.656.616)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(167.714.565.101)	(258.748.836.138)	(592.751.051.880)	(651.169.651.824)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		560.051.222.141	1.728.767.159.101	1.148.882.948.912	1.768.846.651.531
31	10. Thu nhập khác	32	19.165.978.431	37.535.334.852	63.807.145.439	71.185.740.110
32	11. Chi phí khác	32	(12.282.381.000)	(19.192.079.467)	(24.469.285.372)	(15.240.689.875)
40	12. Lợi nhuận khác	32	6.883.597.431	18.343.255.385	39.337.860.067	55.945.050.235
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		566.934.819.572	1.747.110.414.486	1.188.220.808.979	1.824.791.701.766

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(109.295.072.177)	(325.228.039.179)	(352.125.813.780)	(391.240.844.857)
52	15. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	47.228.664.818	(94.649.130.063)	110.213.939.991	(46.162.332.156)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		504.868.412.213	1.327.233.245.244	946.308.935.190	1.387.388.524.753
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	27.1	347.722.290.041	496.723.705.334	701.371.622.402	517.894.708.641
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	157.146.122.172	830.509.539.910	244.937.312.788	869.493.816.112
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	679	1.232	1.363	1.285
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	679	1.232	1.363	1.285

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	51.649.854.174	50.090.309.862
03	Hoàn nhập dự phòng		83.492.992.029	34.574.165.017
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(732.571.974.212)	(436.200.402.308)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		290.307.186.436	331.295.750.642
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		881.098.867.406	1.804.551.524.979
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.339.748.016.985)	743.601.250.612
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		9.477.315.864.183	(479.536.018.648)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.023.414.440.646)	(79.911.217.359)
12	Giảm chi phí trả trước		99.758.941.839	39.383.075.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(406.035.179.263)	(512.514.963.178)
15	Thuế TNDN đã nộp		(516.103.872.502)	(239.512.725.875)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.512.523.029)	(50.985.280.949)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(872.640.358.997)	1.225.075.645.565
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.062.863.581)	(31.151.808.146)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	7.914.210.168
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.057.629.688.351)	(967.193.002.142)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		324.042.741.333	1.405.424.110.024
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		1.630.800.000.000	338.453.887.232
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		156.573.442.872	352.499.379.291
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		970.347.485.493	1.050.946.776.427

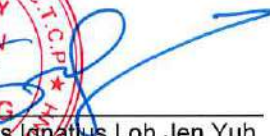
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

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


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TP.HCM	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 (*)	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TP.HCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TP.HCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TP.HCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TP.HCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TP.HCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TP.HCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TP.HCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TP.HCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TP.HCM	Bất động sản	65
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TP.HCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TP.HCM	Bất động sản	100

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

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

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") (**)	TP.HCM	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TP.HCM	Bất động sản	50
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TP.HCM	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 năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bên cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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 31 tháng 12 năm 2025 là 980 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 834).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm kế toán chín tháng kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 23 tháng 12 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 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).

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

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

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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 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.

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

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 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 năm phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Đầu tư 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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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.

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

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.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 15,1% tỷ lệ sở hữu trong DNWF, một công ty con cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 489.094.242.169 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ sửa đổi của DNWF, Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát lên DNWF. Theo đó, khoản đầu tư còn lại vào DNWF được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (TM số 17.1).

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.654.743.412	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.700.724.331.392	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458

(*) 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 3,3%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm 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 3,8%/năm đến 7,9%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	898.632.176.123	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	144.423.168.116	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.995.180.961)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.041.060.163.278	1.464.778.635.423

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	350.455.943.618
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	90.005.971.060	101.581.994.883
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	57.082.830.485	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	-	25.837.604.900
- Khác	32.923.140.575	75.744.389.983
Trả trước khác	69.397.991.629	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	370.907.037.800	492.362.165.943
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	320.317.048.606	441.772.176.749
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	318.162.608.606	441.390.736.749
Trả trước cho bên liên quan (TM số 34)	2.154.440.000	381.440.000

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

Bên vay	31 tháng 12 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0%
	<u>26.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>75.470.964.170</u>		
Dài hạn			
Bên liên quan (TM 34)	435.127.112.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	8,0%
TỔNG CỘNG	<u>510.598.076.170</u>		
Dự phòng phải thu cho vay khó đòi	<u>(34.470.964.170)</u>		
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>476.127.112.000</u>		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	250.002.502.333	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên	78.472.608.865	56.748.077.021
Phải thu 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	59.111.345.616	45.854.086.253
Đặt cọc, ký quỹ	12.992.765.645	279.728.622.822
Khác	67.479.291.398	53.234.572.115
	<u>523.503.976.851</u>	<u>823.963.233.623</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	749.798.939.636	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	<u>1.273.302.916.487</u>	<u>834.021.268.039</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(34.861.748.472)</u>	<u>(28.150.350.536)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.238.441.168.015</u>	<u>805.870.917.503</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	1.127.339.020.147	745.221.141.684
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 34)	59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)	51.278.263.804	677.000.000

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8.595.971.911.173	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	143.987.333.540	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	2.438.243.567	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.888.834.758.378	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.860.311.463.410	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ	719.781.994.338	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	430.282.558.758	-
Dự án Phú Hữu	226.991.618.688	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	132.158.926.807	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông		
(Dự án Ehome 5)	83.436.733.873	72.512.433.817
Dự án Nguyễn Sơn	77.657.333.691	226.621.280.597
Dự án VSIP Hải Phòng	52.156.029.955	69.525.064.419
Dự án Hoàng Nam (Akari)	37.724.894.188	303.783.933.103
Dự án Long An 36ha (*)	35.683.783.915	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Dự án Areco (Flora Novia)	-	35.877.736.658
Dự án Izumi (*)	-	8.684.523.739.008
Khác	35.406.944.960	26.372.130.695

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	268.138.425.203	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	8.967.985.418	10.069.158.333
Khác	2.580.190.039	2.227.723.186
	279.686.600.660	329.833.439.756
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	25.803.446.887	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	18.593.775.274	13.013.336.242
Khác	4.914.211.346	572.459.999
	49.311.433.507	98.923.536.250
TỔNG CỘNG	328.998.034.167	428.756.976.006

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Thanh lý công ty con	-	(291.165.500)	(291.165.500)
Số cuối năm	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.379.202.875)	(22.461.454.895)
Thanh lý công ty con	-	257.184.467	257.184.467
Số cuối năm	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Số cuối năm	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23).

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>15.484.005.803</u>	<u>5.449.486.778</u>

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

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	3.169.267.610.550	-	-
Paragon Đại Phước (ii)	Bất động sản	50,53	1.058.179.130.211	50,00	984.519.130.211
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iv)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			4.772.035.240.761		1.529.107.630.211

- (i) Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (iii) 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.
- (iv) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

17.1 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:

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	DNWF	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	-	1.529.107.630.211
Tăng giá trị đầu tư	-	-	73.660.000.000	3.169.267.610.550	3.242.927.610.550
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	3.169.267.610.550	4.772.035.240.761
Phần lũy kế lãi sau khi mua:					
Số đầu năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	-	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.808.341.531	60.800.617.812	(320.994.410)	12.758.020.045	76.045.984.978
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(75.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)
Số cuối năm	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	12.758.020.045	263.916.637.751
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	-	1.791.978.282.984
Số cuối năm	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512

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

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ 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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	22.360.617.699	-
Công ty TNHH J.G	7.574.128.263	28.834.271.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	432.079.796.241	728.338.629.309
TỔNG CỘNG	463.429.872.158	1.027.334.006.102
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	415.814.927.292	1.004.842.005.053
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 34)</i>	47.614.944.866	22.492.001.049

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

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

19. 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 năm. Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Khác	90.727.273	2.265.818.673
TỔNG CỘNG	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Phải trả bên liên quan (TM số 34)	90.727.273	2.265.818.673

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.038.145.998	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	42.287.917.277	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng	17.945.908.619	20.519.863.447
Các loại thuế khác	3.171.111	77.164.654
TỔNG CỘNG	228.275.143.005	389.720.985.702

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	384.127.309.450	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	114.674.613.609	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	538.464.776.626	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	362.482.128.538	321.905.492.114
Ký quỹ đã nhận	309.042.250.696	232.964.338.164
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	227.929.662.415	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	-	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.015.772.944	5.218.892.200
Khác	68.653.130.601	67.748.737.395
	<u>975.122.945.194</u>	<u>1.418.048.328.492</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	189.639.921.501	121.655.266.207
Khác	105.558.000	188.542.649
	<u>189.745.479.501</u>	<u>121.843.808.856</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.164.868.424.695</u>	<u>1.539.892.137.348</u>

23. VAY VÀ NỢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.382.736.837	Ngày 21 tháng 6 năm 2026	7 – 7,25	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	131.330.666.890	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	93.960.386.380	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	89.210.923.810	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2026 đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	7,8 - 9,1	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	51.888.000.727	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	17.758.609.493	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	7,2	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	17.485.379.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,9	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	15.887.022.001	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 11 tháng 5 năm 2026	5,8 – 6,2	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phân hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	1.016.903.725.515			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	245.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài chính phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 3	234.037.659.194	Ngày 21 tháng 8 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (không bao gồm dự án MR1)	8,5	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
TỔNG CỘNG	879.037.659.194				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	879.037.659.194				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ/Đại diện người sở hữu trái phiếu	Ngày 31 tháng 12 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	10,13	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78 - 9,86	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	11	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,2	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOẢN VNDIRECT	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	226.000.000.000	8,98%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ chi phí phát hành		(34.339.583.340)				
Số cuối năm		3.625.660.416.660				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		3.625.660.416.660				

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

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

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

26. 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố					(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Năm nay						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Tăng vốn	1.000.220.790.000	1.499.366.485.000	-	-	-	2.499.587.275.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	701.371.622.402	701.371.622.402
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	3.407.426.208	3.407.426.208
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối năm	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong năm (TM số 27.1)	1.003.199.120.000	-
Vốn góp cuối năm	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.723.550.006	191.917.998.063

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

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

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong năm	244.937.312.788	869.493.816.112
Giao dịch vốn	(2.678.801.489.342)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố	(297.879.874.566)	(114.248.096.004)
Số cuối năm	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	758.817.020.683	2.484.191.900

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

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

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu thuần	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	5.395.398.076.784	6.965.756.729.197
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	127.083.001.787	27.196.864.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.941.264.430	165.556.816.678
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	36.664.236.146	37.540.072.139
TỔNG CỘNG	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	5.604.706.120.994	7.090.241.456.364
Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)	40.380.458.153	105.809.025.829

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.1)	489.094.242.169	230.694.322.127
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	166.303.127.294	105.788.696.469
Khác	-	188.153.837
TỔNG CỘNG	655.397.369.463	336.671.172.433

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	264.554.488.969	229.542.438.143
Chi phí phát hành trái phiếu	25.752.697.467	38.281.541.947
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	-	63.471.770.552
Khác	357.128.368.434	-
TỔNG CỘNG	647.435.554.870	331.295.750.642

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	39.143.823.586	40.129.450.858
Thanh lý tài sản	1.751.292.741	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.945.863.568	21.408.612.432
Khác	19.966.165.544	9.647.676.820
	63.807.145.439	71.185.740.110
Chi phí khác		
Tiền phạt	8.557.956.125	11.323.817.580
Thanh lý tài sản	664.951.108	-
Khác	15.246.378.139	3.916.872.295
	24.469.285.372	15.240.689.875
LỢI NHUẬN KHÁC	39.337.860.067	55.945.050.235

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	352.125.813.780	391.240.844.857
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(110.213.939.991)	46.162.332.156
TỔNG CỘNG	241.911.873.789	437.403.177.013

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

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Dịch vụ quản lý dự án (*)	6.964.288.689	105.618.374.094
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	-	128.242.901
Anabuki NL	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	49.772.485	62.408.834
	Phí dịch vụ quản lý	-	1.340.878.899
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	33.366.396.979	-
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)		40.380.458.153	105.809.025.829

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

VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	136.349.076.679	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.596.025.553	55.740.925.659
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
		144.423.168.116	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

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

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

34. 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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	3.600.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
DNWF	Dịch vụ	151.108.245	-
		59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu dài hạn khác			
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	-
		51.278.263.804	677.000.000
Phải thu cho vay dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay	435.127.112.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	47.614.944.866	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:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	17.636.639.331	17.633.261.522
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	41.533.760.396	42.685.322.767
TỔNG CỘNG	59.170.399.727	60.318.584.289

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	1.108.184.165	1.108.184.166

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Số cuối năm	Số cuối năm
Lợi nhuận sau thuế (VND)	701.371.622.402	517.894.708.641
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(40.068.581.120)</i>	<i>(23.305.261.889)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	661.303.041.282	494.589.446.752
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	485.097.383	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	485.097.383	384.777.471
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>1.363</i>	<i>1.285</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>1.363</i>	<i>1.285</i>

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 012/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

V/v: : Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm
2025 và 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 Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

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

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2025 (đồng)	Quý 4.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Năm 2025 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.704.152.132.207	6.368.541.228.568	-73%	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193	-22%
2	Lãi thuần sau thuế	504.868.412.214	1.327.233.245.244	-62%	946.308.935.190	1.387.388.524.753	-32%

Doanh thu thuần Quý 4 năm 2025 đạt 1.704 tỷ đồng, giảm 4.664 tỷ đồng hay 73% 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 95% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 4 năm 2025 giảm 882 tỷ đồng hay 62% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu bán giao dự án trọng điểm Akari trong năm 2025.

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


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025

Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Page</i>
Consolidated balance sheet	1 - 3
Consolidated income statement	4 - 5
Consolidated cash flow statement	6 - 7
Notes to the consolidated financial statements	8 - 45
Explanation of consolidated business results in 2025	46

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		19,246,028,147,066	27,549,227,406,220
110	I. Cash and cash equivalents	5	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458
111	1. Cash		1,708,379,074,804	1,384,366,865,816
112	2. Cash equivalents		5,105,925,667,543	4,058,926,745,642
120	II. Short-term investment		1,352,274,632,038	623,477,495,773
123	1. Held-to-maturity investments	6	1,352,274,632,038	623,477,495,773
130	III. Current accounts receivables		1,891,019,440,263	2,796,944,659,429
131	1. Short-term trade receivables	7	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
132	2. Short-term advances to suppliers	8	370,907,037,800	492,362,165,943
135	3. Short-term loan receivables	9	75,470,964,170	94,580,964,170
136	4. Other short-term receivables	10	523,503,976,851	823,963,233,623
137	5. Provision for doubtful debts		(121,917,882,797)	(80,527,401,566)
140	IV. Inventory	11	8,677,574,019,548	17,993,423,057,164
141	1. Inventories		8,742,397,488,280	18,060,600,682,687
149	2. Provision for inventories		(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
150	V. Other current assets		510,855,312,870	692,088,582,396
151	1. Short-term prepaid expenses	12	279,686,600,660	329,833,439,756
152	2. Value-added tax deductible		220,006,628,683	361,187,144,987
153	3. Tax and other receivables from the State		11,162,083,527	1,067,997,653

Nam Long Investment Corporation

B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		7,318,485,715,011	2,768,886,604,855
210	I. Long-term receivables		1,184,926,051,636	10,058,034,416
215	1. Long-term loan receivables	9	435,127,112,000	-
216	2. Other long-term receivables	10	749,798,939,636	10,058,034,416
220	II. Fixed assets		107,730,551,550	142,915,219,433
221	1. Tangible fixed assets	13	59,427,147,187	72,116,379,142
222	Cost		167,127,780,464	175,718,631,194
223	Accumulated depreciation		(107,700,633,277)	(103,602,252,052)
227	2. Intangible fixed assets	14	48,303,404,363	70,798,840,291
228	Cost		138,862,203,347	139,153,368,847
229	Accumulated amortisation		(90,558,798,984)	(68,354,528,556)
230	III. Investment properties	15	445,231,454,032	315,908,675,392
231	1. Cost		535,258,293,333	388,138,081,320
232	2. Accumulated depreciation		(90,026,839,301)	(72,229,405,928)
240	IV. Long-term asset in progress	16	15,484,005,803	5,449,486,778
242	1. Construction in progress		15,484,005,803	5,449,486,778
250	V. Long-term investments	17	5,038,360,878,512	1,794,387,282,984
252	1. Investments in associate and jointly-controlled entities	17.1	5,035,951,878,512	1,791,978,282,984
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		526,752,773,478	500,167,905,852
261	1. Long-term prepaid expenses	11	49,311,433,507	98,923,536,250
262	2. Deferred tax assets		477,441,339,971	401,244,369,602
270	TOTAL ASSETS		26,564,513,862,077	30,318,114,011,075

Nam Long Investment Corporation

B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		11,740,269,550,988	15,749,187,725,780
310	I. Current liabilities		6,453,834,992,990	10,226,506,290,209
311	1. Short-term trade payables	18	463,429,872,158	1,027,334,006,102
312	2. Short-term advances from customers	19	2,588,129,793,111	3,023,679,812,978
313	3. Statutory obligations	20	228,275,143,005	389,720,985,702
314	4. Payables to employees		64,959,983,608	51,874,175,133
315	5. Short-term accrued expenses	21	1,037,266,699,685	1,249,233,122,028
318	6. Short-term unearned revenues	25	16,053,638,737	25,495,948,477
319	7. Other short-term payables	26	975,122,945,194	1,418,048,328,492
320	8. Short-term loan	23	1,016,903,725,515	2,958,461,281,843
321	9. Short-term provision	26	23,986,400,823	25,569,315,271
322	10. Bonus and welfare fund	24	39,706,791,154	57,089,314,183
330	II. Non-current liabilities		5,286,434,557,998	5,522,681,435,571
336	1. Long-term unearned revenues	25	331,580,707,573	303,278,857,608
337	2. Other long-term liabilities	22	189,745,479,501	121,843,808,856
338	3. Long-term loans and debts	23	4,504,698,075,854	4,002,718,777,782
341	4. Deferred tax liabilities		172,995,614,741	1,053,464,893,033
342	5. Long-term provisions	26	87,414,680,329	41,375,098,292
400	D. OWNERS' EQUITY		14,824,244,311,089	14,568,926,285,295
410	I. Capital		14,824,244,311,089	14,568,926,285,295
411	1. Share capital	27.1	4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	27.1	4,142,389,791,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	27.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	27.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	27.1	3,655,935,571,970	3,171,439,100,056
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,954,563,949,568	2,653,544,391,415
421b	- Undistributed earnings of current year		701,371,622,402	517,894,708,641
429	6. Non-controlling interests	28	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918
440	TOTAL RESOURCES		26,564,513,862,077	30,318,114,011,075

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

29 January 2026

bu

Nam Long Investment Corporation

B02-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 4		Accumulated for the year ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
10	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	29.1	1,704,152,132,207	6,368,541,228,568	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
11	2. Costs of goods sold and services rendered	30	(918,937,430,888)	(3,644,052,925,311)	(3,287,806,525,861)	(4,138,682,327,725)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		785,214,701,319	2,724,488,303,257	2,357,280,053,286	3,057,368,154,468
21	4. Finance income	29.2	534,192,581,857	39,610,615,095	655,397,369,463	336,671,172,433
22	5. Finance expenses	31	(362,880,874,966)	(153,135,894,267)	(647,435,554,870)	(331,295,750,642)
23	- In which: Interest expenses		1,504,574,311	(34,273,969,000)	(264,554,488,969)	(229,542,438,143)
24	6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	42,392,574,507	15,652,059,365	76,045,984,978	99,717,383,712
25	7. Selling expenses		(271,153,195,475)	(639,099,088,211)	(699,653,852,065)	(742,444,656,616)
26	8. General and administration expenses		(167,714,565,101)	(258,748,836,138)	(592,751,051,880)	(651,169,651,824)
30	9. Operating profit		560,051,222,141	1,728,767,159,101	1,148,882,948,912	1,768,846,651,531
31	10. Other income	32	19,165,978,431	37,535,334,852	63,807,145,439	71,185,740,110
32	11. Other expenses	32	(12,282,381,000)	(19,192,079,467)	(24,469,285,372)	(15,240,689,875)
40	12. Other profit	32	6,883,597,431	18,343,255,385	39,337,860,067	55,945,050,235
50	13. Accounting profit before tax		566,934,819,572	1,747,110,414,486	1,188,220,808,979	1,824,791,701,766

Nam Long Investment Corporation

B02-DN/HN

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

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 4		Accumulated for the year ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
51	14. Current corporate income tax expense	33	(109,295,072,177)	(325,228,039,179)	(352,125,813,780)	(391,240,844,857)
52	15. Deferred tax income (expense)	33	47,228,664,818	(94,649,130,063)	110,213,939,991	(46,162,332,156)
60	16. Net profit after tax		504,868,412,213	1,327,233,245,244	946,308,935,190	1,387,388,524,753
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	27.1	347,722,290,041	496,723,705,334	701,371,622,402	517,894,708,641
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	28	157,146,122,172	830,509,539,910	244,937,312,788	869,493,816,112
70	19. Basic earnings per share	35	679	1,232	1,363	1,285
71	20. Diluted earnings per share	35	679	1,232	1,363	1,285

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

29 January 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15	51,649,854,174	50,090,309,862
03	Reversal of provisions		83,492,992,029	34,574,165,017
05	Profit from investing activities		(732,571,974,212)	(436,200,402,308)
06	Interest expenses and cost of issuing bonds		290,307,186,436	331,295,750,642
08	Operating profit before changes in working capital		881,098,867,406	1,804,551,524,979
09	(Increase) decrease in receivables		(4,339,748,016,985)	743,601,250,612
10	Decrease (increase) in inventories		9,477,315,864,183	(479,536,018,648)
11	Decrease in payables		(6,023,414,440,646)	(79,911,217,359)
12	Decrease in prepaid expenses		99,758,941,839	39,383,075,983
14	Interest paid		(406,035,179,263)	(512,514,963,178)
15	Corporate income tax paid		(516,103,872,502)	(239,512,725,875)
17	Other cash outflows used in operating activities		(45,512,523,029)	(50,985,280,949)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(872,640,358,997)	1,225,075,645,565
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(10,062,863,581)	(31,151,808,146)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		283,853,220	7,914,210,168
23	Loans to other entities and bank term deposits		(1,057,629,688,351)	(967,193,002,142)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		324,042,741,333	1,405,424,110,024
25	Payments for investments in other entities		(73,660,000,000)	(55,000,000,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		1,630,800,000,000	338,453,887,232
27	Interest and dividends received		156,573,442,872	352,499,379,291
30	Net cash flow from investing activities		970,347,485,493	1,050,946,776,427

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

VND

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



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

29 January 2026



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

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 29th amended ERC dated 31 December 2025.

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

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

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Tay Ninh	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
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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
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
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF") (**)	Dong Nai	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 31 December 2025 is 980 (31 December 2024: 834 employees).

BOARD OF DIRECTORS

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

MANAGEMENT

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

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year then ended 31 December 2025 in accordance with the Power of Attorney effective from 23 December 2025.

AUDITORS

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

2. BASIC OF PREPARATION

2.1 *Applied accounting Standards and System*

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

- ▶ Decision No. 149/2001/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).

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

2. BASIC OF PREPARATION (continued)

2.1 Applied accounting Standards and System (continued)

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated cash flow statement and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the 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 consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basic of consolidation

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

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

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

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

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

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

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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 Inventories

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 Receivables

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

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

3.4 Fixed assets

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 *Fixed assets* (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 consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

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

Lease income is recognised in the 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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *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 consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

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

3.8 *Borrowing costs*

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

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial 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 consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

- ▶ Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- ▶ Show houses;
- ▶ Commission fees; and
- ▶ Other long-term prepaid expenses with associated economic benefits generated for more than one (1) year and being amortised over the 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 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 consolidated income statement.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments

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

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. 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 year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The 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 consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Held-to-maturity investments

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

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

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

3.16 Treasury shares

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Appropriation of net profit

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 consolidated balance sheet.

3.18 Earnings per share

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

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

3.19 Revenue recognition

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

Revenue from construction contracts

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

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 consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

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

Deferred tax

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 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 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. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 Disposal of investment in Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")

During the year, the Group completed the disposal of shares that equivalents to 15.1% of the interest in DNWF, a subsidiary to partners. The gain from disposal of shares amounting to VND 489,094,242,169 has been recognised in the consolidated income statement (*Note 29.2*). After this transaction, in accordance with the revised Charter of DNWF, the Group no longer holds control over DNWF. As the result, the remaining investment in DNWF is presented as an investment in a jointly-controlled entity as at the consolidated balance sheet date (*Note 17.1*).

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash	7,654,743,412	5,844,510,019
Cash in banks	1,700,724,331,392	1,378,522,355,797
Cash equivalents (*)	5,105,925,667,543	4,058,926,745,642
TOTAL	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 3.3% to 5.5% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

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

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from other customers	898,632,176,123	1,341,373,705,716
Trade receivables from related parties (Note 34)	144,423,168,116	125,191,991,543
TOTAL	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
Provision for doubtful debts	(1,995,180,961)	(1,787,061,836)
NET	1,041,060,163,278	1,464,778,635,423

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

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

In which:

Advance to other suppliers	318,162,608,606	441,390,736,749
Advance to related parties (Note 34)	2,154,440,000	381,440,000

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

9. LOAN RECEIVABLES

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

<i>Borrowers</i>	<i>31 December 2025</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
Short-term			
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	16,800,000,000	22 April 2026	6.0%
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	14,000,000,000	1 April 2026	8.0%
Loan 2	12,500,000,000	24 March 2026	8.0%
	<u>26,500,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	17,670,964,170	22 April 2026	6.0%
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	9,500,000,000	30 June 2026	6.0%
Loan 2	5,000,000,000	30 June 2026	6.0%
	<u>14,500,000,000</u>		
	<u>75,470,964,170</u>		
Long-term			
Related parties (Note 34)	435,127,112,000	31 December 2027	8.0%
TOTAL	<u>510,598,076,170</u>		
Provision for doubtful loan receivables	(34,470,964,170)		
NET	<u>476,127,112,000</u>		

10. OTHER RECEIVABLES

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	250,002,502,333	332,952,412,418
Advances to employees	78,472,608,865	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	59,111,345,616	45,854,086,253
Deposits	12,992,765,645	279,728,622,822
Others	67,479,291,398	53,234,572,115
	<u>523,503,976,851</u>	<u>823,963,233,623</u>
Long-term		
Deposit	749,798,939,636	10,058,034,416
TOTAL	<u>1,273,302,916,487</u>	<u>834,021,268,039</u>
Provision for doubtful debts	(34,861,748,472)	(28,150,350,536)
NET	<u>1,238,441,168,015</u>	<u>805,870,917,503</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	1,127,339,020,147	745,221,141,684
Due from short-term related parties (Note 34)	59,823,884,064	59,972,775,819
Due from long-term related parties (Note 34)	51,278,263,804	677,000,000

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

11. INVENTORIES

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

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

- LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

12. PREPAID EXPENSES

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

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

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

14. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

(*) Part of land use rights was used to pledge as loans security of the Group (Note 23).

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

15. INVESTMENT PROPERTIES

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

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

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Construction in progress	<u>15,484,005,803</u>	<u>5,449,486,778</u>

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS

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

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business		Ending balance		Beginning balance
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront City LLC (i)	Real Estate	50.00	3,169,267,610,550	-	-
Paragon Dai Phuoc Limited Company (ii)	Real Estate	50.53	1,058,179,130,211	50.00	984,519,130,211
NNH Mizuki Joint Stock Company (iii)	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. (iv)	Real estate	30.59	4,588,500,000	30.59	4,588,500,000
TỔNG CỘNG			4,772,035,240,761		1,529,107,630,211

- (i) The registered principal activities of the Company are to trade real estate, leased or owned land use rights.
- (ii) The principal activity of Paragon is to develop Nam Long Dai Phuoc Residential Area on an area of 45 hectares in Dai Phuoc Island, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam.
- (iii) The main activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Urban Area on an area of 26 hectares in Saigon South Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.
- (iv) The current principal activities of Anabuki are real estate agent and consultant activities

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon Dai Phuoc	DNWF	VND Total
Cost of investment:					
Beginning balance	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	-	1,529,107,630,211
Increase	-	-	73,660,000,000	3,169,267,610,550	3,242,927,610,550
Ending balance	4,588,500,000	540,000,000,000	1,058,179,130,211	3,169,267,610,550	4,772,035,240,761
Accumulated share in post-acquisition profit:					
Beginning balance	11,833,725,215	251,967,095,787	(930,168,229)	-	262,870,652,773
Share in post-acquisition profit (loss) for the year	2,808,341,531	60,800,617,812	(320,994,410)	12,758,020,045	76,045,984,978
Dividend from preference shares	-	(75,000,000,000)	-	-	(75,000,000,000)
Ending balance	14,642,066,746	237,767,713,599	(1,251,162,639)	12,758,020,045	263,916,637,751
Net carrying amount:					
Beginning balance	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	-	1,791,978,282,984
Ending balance	19,230,566,746	777,767,713,599	1,056,927,967,572	3,182,025,630,595	5,035,951,878,512

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		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

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
PG Investment & Construction Joint Stock Company	22,360,617,699	-
J.G Company Limited	7,574,128,263	28,834,271,697
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	1,415,329,955	270,161,105,096
Payables to other suppliers	432,079,796,241	728,338,629,309
TOTAL	463,429,872,158	1,027,334,006,102
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	415,814,927,292	1,004,842,005,053
<i>Due from a related party (Note 34)</i>	47,614,944,866	22,492,001,049

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

19. 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
	Ending balance	Beginning balance
Advances from customers purchasing real estate properties	2,588,039,065,838	3,021,413,994,305
Others	90,727,273	2,265,818,673
TOTAL	2,588,129,793,111	3,023,679,812,978
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	2,588,039,065,838	3,021,413,994,305
<i>Due from a related party (Note 34)</i>	90,727,273	2,265,818,673

20. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Corporate income tax	168,038,145,998	332,016,204,720
Personal income tax	42,287,917,277	37,107,752,881
Value-added tax	17,945,908,619	20,519,863,447
Others	3,171,111	77,164,654
TOTAL	228,275,143,005	389,720,985,702

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	384,127,309,450	1,007,987,249,076
Interest expense payables	114,674,613,609	71,289,936,660
Other operating costs	538,464,776,626	169,955,936,292
TOTAL	1,037,266,699,685	1,249,233,122,028

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

22. OTHER PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Maintenance and warranty expenses	362,482,128,538	321,905,492,114
Deposits received from others	309,042,250,696	232,964,338,164
Dividends payable to non-controlling interests	227,929,662,415	717,431,751,600
Payable for terminated contracts with customers	-	72,779,117,019
Deposits received from customers for purchasing real estate products	7,015,772,944	5,218,892,200
Others	68,653,130,601	67,748,737,395
	<u>975,122,945,194</u>	<u>1,418,048,328,492</u>
Long-term		
Deposit received	189,639,921,501	121,655,266,207
Others	105,558,000	188,542,649
	<u>189,745,479,501</u>	<u>121,843,808,856</u>
TOTAL	<u>1,164,868,424,695</u>	<u>1,539,892,137,348</u>

23. LOANS

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.1 Short-term loan

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

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Asia Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	30 September 2026	7.9	Guarantee by Nam Long Investment Corporation
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	199,382,736,837	21 June 2026	7 - 7.25	Unsecured
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Sam Son Branch	131,330,666,890	20 June 2026	7	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch	93,960,386,380	27 March 2026	6.5	Unsecured
Orient Commercial Joint Stock Bank	89,210,923,810	From 21 February 2026 to 31 October 2026	7.8 - 9.1	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – HCM City Branch	51,888,000,727	From 4 August 2026 to 25 August 2026	7	Guarantee by Nam Long Investment Corporation
Military Commercial Joint Stock Bank	17,758,609,493	20 July 2026	7.2	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	17,485,379,377	23 May 2026	6.9	Lot 6262, Map Sheet No. 6 and Lot 7162, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	15,887,022,001	From 16 March 2026 to 11 May 2026	5.8 – 6.2	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project

TOTAL

1,016,903,725,515

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.2 Long-term loan

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

<i>Banks</i>	<i>Ending balance (VND)</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate (% p.a)</i>	<i>Description of collaterals</i>
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	245,000,000,000	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)
Loan 3	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)

TOTAL 879,037,659,194

In which:

- Non-current portion 879,037,659,194

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.3 Bonds

Arrangement/ guarantor organisations	Owners/ Bond holder representatives	Ending balance (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	10.13	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78 - 9.86	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	11	5 June 2028	Settlement of the bond	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	8.2	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.3 Bonds (continued)

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

Less:

Issuance costs

(34,339,583,340)

Ending Balance

3,625,660,416,660

In which:

- Non-current portion

3,625,660,416,660

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

23. LOANS (continued)

23.4 Movements of loans and bond during the year

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

24. BONUS AND WELFARE FUND

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

25. 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 year and are amortised periodically.

26. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

27. OWNERS' EQUITY

27.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year							
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765	
Net profit after tax	-	-	-	-	517,894,708,641	517,894,708,641	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)	
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377	
Current year							
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	2,978,330,000	-	-	-	-	2,978,330,000	
Increasing Capital	1,000,220,790,000	1,499,366,485,000	-	-	-	2,499,587,275,000	
Net profit after tax	-	-	-	-	701,371,622,402	701,371,622,402	
Change in ownership interest in subsidiaries	-	-	-	-	3,407,426,208	3,407,426,208	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)	
Ending balance	4,850,973,830,000	4,142,389,791,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,655,935,571,970	12,662,225,295,291	

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

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.2 Shares

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

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2025: VND 10,000/share).
The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

27.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Share capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Increase (<i>Note 27.1</i>)	1,003,199,120,000	-
Ending balance	<u>4,850,973,830,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
<i>Cash dividends declared</i>	<i>192,152,576,696</i>	<i>192,003,958,029</i>
<i>Dividends paid in cash</i>	<i>188,723,550,006</i>	<i>191,917,998,063</i>

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

28. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

Movements of non-controlling interests are as follows:

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
Net profit for the year	244,937,312,788	869,493,816,112
Equity transactions	(2,678,801,489,342)	(11,022,310,000)
Dividends declared	(297,879,874,566)	(114,248,096,004)
Ending balance	<u>2,162,019,015,798</u>	<u>4,893,763,066,918</u>
Cash dividend payment	758,817,020,683	2,484,191,900

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

29. REVENUES

29.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Net revenues	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
<i>In which:</i>		
<i>Sale of land use rights, apartments, town houses and villas</i>	5,395,398,076,784	6,965,756,729,197
<i>Sales from construction services</i>	127,083,001,787	27,196,864,179
<i>Rendering of services</i>	85,941,264,430	165,556,816,678
<i>Rental income from investment properties</i>	36,664,236,146	37,540,072,139
TOTAL	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193
<i>In which:</i>		
<i>Sale to other parties</i>	5,604,706,120,994	7,090,241,456,364
<i>Sales to related parties (Note 34)</i>	40,380,458,153	105,809,025,829

29.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Profit from disposal of an investment (Note 4.1)	489,094,242,169	230,694,322,127
Interest income	166,303,127,294	105,788,696,469
Others	-	188,153,837
TOTAL	655,397,369,463	336,671,172,433

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

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

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

31. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bonds issued and bank loans	264,554,488,969	229,542,438,143
Bonds issuance fees	25,752,697,467	38,281,541,947
Expenses on early bonds repayment	-	63,471,770,552
Others	357,128,368,434	-
TOTAL	647,435,554,870	331,295,750,642

32. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Other income		
Contract penalty	39,143,823,586	40,129,450,858
Disposal	1,751,292,741	-
Reversal of warranty provision	2,945,863,568	21,408,612,432
Others	19,966,165,544	9,647,676,820
	63,807,145,439	71,185,740,110
Other expenses		
Penalty	8,557,956,125	11,323,817,580
Disposal	664,951,108	-
Others	15,246,378,139	3,916,872,295
	24,469,285,372	15,240,689,875
OTHER PROFIT	39,337,860,067	55,945,050,235

33. CORPORATE INCOME TAX

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

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

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expense	352,125,813,780	391,240,844,857
Deferred tax (income) expense	(110,213,939,991)	46,162,332,156
TOTAL	241,911,873,789	437,403,177,013

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

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

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

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
NNH Mizuki	Project management services (*)	6,964,288,689	105,618,374,094
Paragon	Capital contribution	73,660,000,000	55,000,000,000
	Project management services revenue (*)	-	128,242,901
Anabuki NL	Service	49,772,485	62,408,834
	Management fee	-	1,340,878,899
DNWF	Project management services (*)	33,366,396,979	-

(*) Sales to related parties (Note 29) 40,380,458,153 105,809,025,829

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

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade receivables			
DNWF	Project management services	136,349,076,679	-
NNH Mizuki	Project management services	5,596,025,553	55,740,925,659
Anabuki NL	Project management services	2,478,065,884	2,478,065,884
Paragon	Project management services	-	66,973,000,000
		144,423,168,116	125,191,991,543
Short-term 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

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

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Other short-term receivables			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	3,600,000,000	4,527,312,825
Anabuki NL	Service	627,312,825	-
DNWF	Service	151,108,245	-
		59,823,884,064	59,972,775,819
Other long-term receivables			
DNWF	Deposit	50,000,000,000	-
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	567,000,000
Anabuki NL	Deposit	410,000,000	110,000,000
NNH Mizuki	Deposit	301,263,804	-
		51,278,263,804	677,000,000
Long-term Loan receivables			
DNWF	Loan receivables	435,127,112,000	-
Short-term payable			
Anabuki NL	Management fee	47,614,944,866	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	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Remunerations for members of the BOD	17,636,639,331	17,633,261,522
Remunerations for members of the Management	41,533,760,396	42,685,322,767
TOTAL	59,170,399,727	60,318,584,289

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

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

VND

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

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

35. EARNINGS PER SHARE

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

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

	Current year	Previous year
Net profit after tax (VND)	701,371,622,402	517,894,708,641
<i>Less: Bonus and welfare fund and remuneration of the Board of Directors (VND)</i>	<i>(40,068,581,120)</i>	<i>(23,305,261,889)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	661,303,041,282	494,589,446,752
Weighted average number of ordinary shares during the year (shares)	485,097,383	384,777,471
Weighted average number of ordinary share adjusted for the effect of dilution	485,097,383	384,777,471
Earnings per share (VND)		
Basic earnings per share	1,363	1,285
Diluted earnings per share	1,363	1,285

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

36. 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 consolidated financial statements of the Group.



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

29 January 2026

Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN 2025

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

No: 012/2026/CV/NLG

Ho Chi Minh, 29 January 2026

Re: Explaining the variance from 10% and above of consolidated profit after tax 4th quarter of 2025 and full year 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, Tan My Ward, 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 4th quarter of 2025 and full year 2025 compared with the same period last year as below:

No	Items	Quarter 4.2025	Quarter 4.2024	Var	2025 (Dong)	2024 (Dong)	Var
1	Revenues	1,704,152,132,207	6,368,541,228,568	-73%	5,645,086,579,147	7,196,050,482,193	-22%
2	Net profit after tax	504,868,412,214	1,327,233,245,244	-62%	946,308,935,190	1,387,388,524,753	-32%

The consolidated revenues of Quarter 4.2025 reached 1,704 billion dong, decreased by 4,664 billion dong or 73% as compared to the same period last year. The revenue was mainly contributed from revenue of apartments, town house and villas (which was accounted for 95% of total revenues). Net profit of Quarter 4. 2025 decreased 822 billion dong or 62% as compared with the same period as previous year, primarily due to decreased revenue from the handover of key projects Akari in 2025

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


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

29 January 2026