

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

|                                                                 | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                      | 1 - 3        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ      | 4 - 5        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ                | 6 - 7        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ             | 8 – 44       |
| Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 1 năm 2025 | 45           |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>25.981.903.640.401</b> | <b>27.549.227.406.220</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>4.395.434.593.595</b>  | <b>5.443.293.611.458</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 889.817.958.744           | 1.384.366.865.816         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 3.505.616.634.851         | 4.058.926.745.642         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>607.957.366.230</b>    | <b>623.477.495.773</b>    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 607.957.366.230           | 623.477.495.773           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>2.722.759.871.251</b>  | <b>2.796.944.659.429</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 1.188.318.066.031         | 1.466.565.697.259         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 500.211.157.839           | 492.362.165.943           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 90.080.964.170            | 94.580.964.170            |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 1.024.677.084.777         | 823.963.233.623           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (80.527.401.566)          | (80.527.401.566)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>17.542.660.317.886</b> | <b>17.993.423.057.164</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 17.608.871.580.470        | 18.060.600.682.687        |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (66.211.262.584)          | (67.177.625.523)          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>713.091.491.439</b>    | <b>692.088.582.396</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 332.593.259.888           | 329.833.439.756           |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 365.147.245.539           | 361.187.144.987           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 15.350.986.012            | 1.067.997.653             |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                              | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                            |             | <b>2.781.044.413.726</b>  | <b>2.768.886.604.855</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                           |             | <b>12.117.770.321</b>     | <b>10.058.034.416</b>     |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                             | 9           | 12.117.770.321            | 10.058.034.416            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                           |             | <b>129.474.582.668</b>    | <b>142.915.219.433</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 12          | 64.307.327.398            | 72.116.379.142            |
| 222        | Nguyên giá                                           |             | 168.587.103.152           | 175.718.631.194           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                              |             | (104.279.775.754)         | (103.602.252.052)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                           | 13          | 65.167.255.270            | 70.798.840.291            |
| 228        | Nguyên giá                                           |             | 139.153.368.847           | 139.153.368.847           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                               |             | (73.986.113.577)          | (68.354.528.556)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                      | <b>14</b>   | <b>308.751.929.796</b>    | <b>315.908.675.392</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                                        |             | 384.799.985.528           | 388.138.081.320           |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                           |             | (76.048.055.732)          | (72.229.405.928)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                   | <b>15</b>   | <b>35.333.252.055</b>     | <b>5.449.486.778</b>      |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                   |             | 35.333.252.055            | 5.449.486.778             |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                   | <b>16</b>   | <b>1.800.569.272.205</b>  | <b>1.794.387.282.984</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh | 16.1        | 1.798.160.272.205         | 1.791.978.282.984         |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                    | 16.2        | 2.409.000.000             | 2.409.000.000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                      |             | <b>494.797.606.681</b>    | <b>500.167.905.852</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                         | 11          | 68.965.467.495            | 98.923.536.250            |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                    |             | 425.832.139.186           | 401.244.369.602           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                             |             | <b>28.762.948.054.127</b> | <b>30.318.114.011.075</b> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>14.243.567.841.105</b> | <b>15.749.187.725.780</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>8.635.976.162.376</b>  | <b>10.226.506.290.209</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 17          | 632.161.881.743           | 1.027.334.006.102         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 18          | 2.279.143.342.094         | 3.023.679.812.978         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 19          | 132.628.315.019           | 389.720.985.702           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 4.021.829.545             | 51.874.175.133            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 20          | 1.226.407.583.278         | 1.249.233.122.028         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 24          | 32.125.489.775            | 25.495.948.477            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 21          | 1.275.849.650.102         | 1.418.048.328.492         |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                               | 22          | 2.976.878.455.155         | 2.958.461.281.843         |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 25          | 25.291.270.812            | 25.569.315.271            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 23          | 51.468.344.853            | 57.089.314.183            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>5.607.591.678.729</b>  | <b>5.522.681.435.571</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 24          | 291.576.273.217           | 303.278.857.608           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 21          | 95.006.693.406            | 121.843.808.856           |
| 338        | 3. Vay và nợ dài hạn                                          | 22          | 4.124.251.527.781         | 4.002.718.777.782         |
| 341        | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            |             | 1.055.621.173.799         | 1.053.464.893.033         |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 25          | 41.136.010.526            | 41.375.098.292            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>14.519.380.213.022</b> | <b>14.568.926.285.295</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>14.519.380.213.022</b> | <b>14.568.926.285.295</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                | 26.1        | 3.850.753.040.000         | 3.847.774.710.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 3.850.753.040.000         | 3.847.774.710.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 26.1        | 2.643.023.306.759         | 2.643.023.306.759         |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 26.1        | 10.709.490.423            | 10.709.490.423            |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 26.1        | 2.216.611.139             | 2.216.611.139             |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 26.1        | 3.279.795.952.003         | 3.171.439.100.056         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 3.171.439.100.056         | 2.653.544.391.415         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    |             | 108.356.851.947           | 517.894.708.641           |
| 429        | 6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát                          | 27          | 4.732.881.812.698         | 4.893.763.066.918         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>28.762.948.054.127</b> | <b>30.318.114.011.075</b> |

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 4 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Quý 1             |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán |                   |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
|       |                                                    |             | Năm nay           | Năm trước         | Năm nay                               | Năm trước         |
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1        | 1.291.159.914.501 | 204.643.091.067   | 1.291.159.914.501                     | 204.643.091.067   |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 29          | (878.347.824.670) | (118.105.411.704) | (878.347.824.670)                     | (118.105.411.704) |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 412.812.089.831   | 86.537.679.363    | 412.812.089.831                       | 86.537.679.363    |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 28.2        | 48.094.220.472    | 25.667.172.205    | 48.094.220.472                        | 25.667.172.205    |
| 22    | 5. Chi phí hoạt động tài chính                     | 30          | (99.001.908.310)  | (50.550.210.595)  | (99.001.908.310)                      | (50.550.210.595)  |
| 23    | - Trong đó: chi phí lãi vay                        |             | (99.001.908.310)  | (48.388.960.594)  | (99.001.908.310)                      | (48.388.960.594)  |
| 24    | 6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết   | 16.1        | 7.981.989.221     | 24.162.778.082    | 7.981.989.221                         | 24.162.778.082    |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                |             | (99.284.896.697)  | (32.913.754.537)  | (99.284.896.697)                      | (32.913.754.537)  |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | (138.768.880.363) | (111.629.808.631) | (138.768.880.363)                     | (111.629.808.631) |
| 30    | 9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh    |             | 131.832.614.154   | (58.726.144.113)  | 131.832.614.154                       | (58.726.144.113)  |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  | 31          | 15.462.662.414    | 12.417.387.480    | 15.462.662.414                        | 12.417.387.480    |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 31          | (4.935.398.088)   | (257.409.776)     | (4.935.398.088)                       | (257.409.776)     |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                 | 31          | 10.527.264.326    | 12.159.977.704    | 10.527.264.326                        | 12.159.977.704    |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế         |             | 142.359.878.480   | (46.566.166.409)  | 142.359.878.480                       | (46.566.166.409)  |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

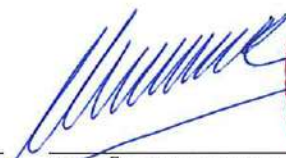
B02a-DN/HN

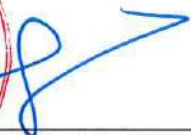
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Quý 1            |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán |                  |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
|       |                                                    |             | Năm nay          | Năm trước        | Năm nay                               | Năm trước        |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 32          | (55.007.282.806) | (22.420.150.788) | (55.007.282.806)                      | (22.420.150.788) |
| 52    | 15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 32          | 22.502.077.393   | 3.980.389.443    | 22.502.077.393                        | 3.980.389.443    |
| 60    | 16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN                   |             | 109.854.673.067  | (65.005.927.754) | 109.854.673.067                       | (65.005.927.754) |
| 61    | 17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 26.1        | 108.356.851.947  | (76.847.110.994) | 108.356.851.947                       | (76.847.110.994) |
| 62    | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 27          | 1.497.821.120    | 11.841.183.240   | 1.497.821.120                         | 11.841.183.240   |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 34          | 261              | (197)            | 261                                   | (197)            |
| 71    | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 34          | 261              | (197)            | 261                                   | (197)            |

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

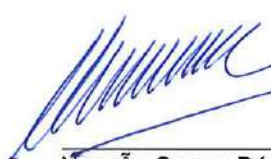
| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                         |             |                                                           |                                                           |
|           | <b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>                                          |             | <b>142.359.878.480</b>                                    | <b>(46.566.166.409)</b>                                   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                          |             |                                                           |                                                           |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                       | 12, 13, 14  | 12.059.912.416                                            | 12.926.504.895                                            |
| 03        | Hoàn nhập dự phòng                                                        |             | (1.483.495.164)                                           | (8.883.628.943)                                           |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                   |             | (55.685.635.401)                                          | (49.829.950.287)                                          |
| 06        | Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng                                   | 30          | 99.001.908.310                                            | 50.550.210.595                                            |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>196.252.568.641</b>                                    | <b>(41.803.030.149)</b>                                   |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                                   |             | 54.281.103.589                                            | 209.797.782.918                                           |
| 10        | Giảm (tăng) hàng tồn kho                                                  |             | 462.510.506.045                                           | (651.879.327.552)                                         |
| 11        | (Giảm) tăng các khoản phải trả                                            |             | (1.279.123.617.223)                                       | 363.918.896.121                                           |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                             |             | 27.198.248.623                                            | (131.869.442.214)                                         |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                       |             | (90.591.910.403)                                          | (138.775.845.768)                                         |
| 15        | Thuế TNDN đã nộp                                                          |             | (300.438.830.472)                                         | (146.845.090.529)                                         |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (5.947.166.840)                                           | (15.931.444.628)                                          |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>             |             | <b>(935.859.098.040)</b>                                  | <b>(553.387.501.801)</b>                                  |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                            |             |                                                           |                                                           |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                       |             | (8.628.746.354)                                           | (300.850.001)                                             |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định                                      |             | 3.338.095.792                                             | -                                                         |
| 23        | Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn                                    |             | (41.181.020.234)                                          | (5.706.170.106)                                           |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                  |             | 63.201.149.777                                            | 248.500.000.000                                           |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp           |             | -                                                         | (55.000.000.000)                                          |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức                                            |             | 54.673.131.779                                            | 198.799.137.942                                           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                          |             | <b>71.402.610.760</b>                                     | <b>386.292.117.835</b>                                    |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                              | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-------|-------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>    |             |                                                           |                                                           |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                    | 22.4        | 353.554.252.740                                           | 415.151.092.828                                           |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                               | 22.4        | (220.445.867.412)                                         | (314.853.455.442)                                         |
| 36    | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                          | 27          | (316.510.915.911)                                         | -                                                         |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính |             | (183.402.530.583)                                         | 100.297.637.386                                           |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ    |             | (1.047.859.017.863)                                       | (66.797.746.580)                                          |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       |             | 5.443.293.611.458                                         | 2.540.097.046.548                                         |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                      | 4           | 4.395.434.593.595                                         | 2.473.299.299.968                                         |

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 4 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 27 vào ngày 17 tháng 2 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 3 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

| <i>Công ty</i>                                                   | <i>Địa điểm</i>           | <i>Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết (%)</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu</i> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Công ty con</b>                                               |                           |                                                |                     |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")                    | Tỉnh Long An              | Xây dựng và bất động sản                       | 99,96               |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")           | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản                                   | 87,33               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan                                  | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 100                 |
| Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long                          | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 100                 |
| Công ty Cổ phần Nam Long MeKong                                  | Tp. Cần Thơ               | Xây dựng và bất động sản                       | 99,98               |
| Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)                           | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 50,00               |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora                                     | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 100                 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)                                | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 50,00               |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc       | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 100                 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 100                 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên             | TPHCM                     | Dịch vụ                                        | 81,25               |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang              | TPHCM                     | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng        | 100                 |
| Công ty Cổ phần 6D ("6D")                                        | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 76,03               |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long  | TPHCM                     | Sàn giao dịch bất động sản                     | 100                 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long                                | TPHCM                     | Dịch vụ và xây dựng                            | 100                 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long             | TPHCM                     | Dịch vụ vận tải                                | 100                 |
| Công ty TNHH Nam Long Commercial Property                        | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                       | 100                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land                                | TPHCM                     | Dịch vụ quản lý                                | 100                 |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")              | Tỉnh Đồng Nai             | Bất động sản                                   | 65,10               |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")                          | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 65,00               |
| Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land                                | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 100                 |
| Công ty TNHH Nam Long Retail                                     | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 100                 |
| Công ty TNHH Nam Long SPV                                        | TPHCM                     | Bất động sản                                   | 100                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

| <i>Công ty</i>                                                        | <i>Địa điểm</i> | <i>Ngành nghề<br/>kinh doanh</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu<br/>và biểu quyết<br/>(%)</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Công ty liên doanh</b>                                             |                 |                                  |                                               |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước<br>("Paragon Đại Phước") (**)          | TPHCM           | Bất động sản                     | 50,00                                         |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")                             | TPHCM           | Bất động sản                     | 50,00                                         |
| <b>Công ty liên kết</b>                                               |                 |                                  |                                               |
| Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt<br>Nam<br>("Anabuki NL") | TPHCM           | Bất động sản                     | 30,59                                         |
| (*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này   |                 |                                  |                                               |
| (**) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát                             |                 |                                  |                                               |

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

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 821 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 842).

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Quang        | Chủ tịch           |
| Ông Trần Thanh Phong         | Phó chủ tịch       |
| Ông Joseph Low Kar Yew       | Thành viên         |
| Ông Nguyễn Đức 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ.

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ.

#### 3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.20 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

#### 3.22 Thông tin bộ phận

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

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | VND                         |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Tiền mặt                       | 24.129.258.679              | 5.844.510.019                |
| Tiền gửi ngân hàng             | 865.688.700.065             | 1.378.522.355.797            |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 3.505.616.634.851           | 4.058.926.745.642            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>4.395.434.593.595</b>    | <b>5.443.293.611.458</b>     |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 7%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Phải thu các bên khác                 | 1.102.486.900.030           | 1.341.373.705.716            |
| Phải thu các bên liên quan (TM số 33) | 85.831.166.001              | 125.191.991.543              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>1.188.318.066.031</b>    | <b>1.466.565.697.259</b>     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi    | (1.787.061.836)             | (1.787.061.836)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                  | <b>1.186.531.004.195</b>    | <b>1.464.778.635.423</b>     |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                 | VND                    |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Trả trước mua quyền sử dụng đất                                 | 351.098.183.618        | 350.455.943.618        |
| - Công ty TNHH VSIP Hải Phòng                                   | 255.816.965.255        | 255.816.965.255        |
| - Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu<br>Xây dựng Phú Đức            | 50.589.989.194         | 50.589.989.194         |
| - Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ                          | 40.761.310.329         | 40.119.070.329         |
| - Khác                                                          | 3.929.918.840          | 3.929.918.840          |
| Trả trước dịch vụ xây dựng                                      | 78.063.325.450         | 101.581.994.883        |
| - Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp<br>Tổng hợp Đồng Nai | 25.837.604.900         | 25.837.604.900         |
| - Khác                                                          | 52.225.720.550         | 75.744.389.983         |
| Trả trước khác                                                  | 71.049.648.771         | 40.324.227.442         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <b>500.211.157.839</b> | <b>492.362.165.943</b> |
| Dự phòng trả trước khó đòi                                      |                        |                        |
| - Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng<br>Phú Đức            | (50.589.989.194)       | (50.589.989.194)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                            | <b>449.621.168.645</b> | <b>441.772.176.749</b> |
| Trong đó:                                                       |                        |                        |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác                             | 449.466.728.645        | 441.390.736.749        |
| Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)                          | 154.440.000            | 381.440.000            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

| Bên vay          | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025<br>VND | Ngày đáo hạn              | Lãi suất<br>%/năm |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                                    |                           |                   |
| <i>Cá nhân 1</i> |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1      | 27.310.000.000                     | Ngày 22 tháng 4 năm 2025  | 6,0%              |
| <i>Cá nhân 2</i> |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1      | 17.500.000.000                     | Ngày 24 tháng 3 năm 2026  | 9,2%              |
| Khoản vay 2      | 12.500.000.000                     | Ngày 1 tháng 4 năm 2026   | 9,2%              |
|                  | <u>30.000.000.000</u>              |                           |                   |
| <i>Cá nhân 3</i> |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1      | 18.270.964.170                     | Ngày 22 tháng 4 năm 2025  | 6,0%              |
| <i>Cá nhân 4</i> |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1      | 9.500.000.000                      | Ngày 26 tháng 12 năm 2025 | 6,0%              |
| Khoản vay 2      | 5.000.000.000                      | Ngày 26 tháng 12 năm 2025 | 6,0%              |
|                  | <u>14.500.000.000</u>              |                           |                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>90.080.964.170</u></b>       |                           |                   |

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                    | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                    |                                 |                               |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất  | 375.236.415.346                 | 332.952.412.418               |
| Đặt cọc, ký quỹ                                    | 398.852.539.067                 | 279.728.622.822               |
| Tạm ứng cho nhân viên                              | 97.295.433.611                  | 56.748.077.021                |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 55.445.462.994                  | 55.445.462.994                |
| Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia           | 42.369.897.457                  | 45.854.086.253                |
| Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh             | -                               | -                             |
| Khác                                               | 55.477.336.302                  | 53.234.572.115                |
|                                                    | <u>1.024.677.084.777</u>        | <u>823.963.233.623</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                     |                                 |                               |
| Ký quỹ                                             | 12.117.770.321                  | 10.058.034.416                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b><u>1.036.794.855.098</u></b> | <b><u>834.021.268.039</u></b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                 | (28.150.350.536)                | (28.150.350.536)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                               | <b><u>1.008.644.504.562</u></b> | <b><u>805.870.917.503</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                   |                                 |                               |
| Phải thu các bên khác                              | 946.194.728.743                 | 745.221.141.684               |
| Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 33)     | 61.772.775.819                  | 59.972.775.819                |
| Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 33)      | 677.000.000                     | 677.000.000                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                         | VND                         |                              |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Bất động sản dở dang (i)                | 17.572.177.034.114          | 18.031.980.000.298           |
| Dịch vụ quản lý dự án                   | 34.042.481.169              | 22.166.170.438               |
| Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho  | 2.652.065.187               | 6.454.511.951                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>17.608.871.580.470</b>   | <b>18.060.600.682.687</b>    |
| Trừ:                                    |                             |                              |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho          | (66.211.262.584)            | (67.177.625.523)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                    | <b>17.542.660.317.886</b>   | <b>17.993.423.057.164</b>    |
| (i) Bất động sản dở dang:               |                             |                              |
| Dự án Izumi (*)                         | 8.508.368.580.440           | 8.684.523.739.008            |
| Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)        | 3.924.882.617.283           | 3.832.648.063.945            |
| Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)        | 2.693.597.281.297           | 2.594.992.396.132            |
| Dự án Cần Thơ                           | 1.516.158.900.128           | 1.805.855.757.397            |
| Dự án Nguyễn Sơn                        | 229.675.876.711             | 226.621.280.597              |
| Dự án Phú Hữu                           | 209.428.171.940             | 220.706.290.256              |
| Dự án Phước Long B - Mở rộng            | 124.087.459.336             | 123.893.014.891              |
| Dự án Hoàng Nam (Akari)                 | 104.280.997.144             | 303.783.933.103              |
| Dự án Tân Thuận Đông<br>(Dự án Ehome 5) | 75.375.290.334              | 72.512.433.817               |
| Dự án VSIP Hải Phòng                    | 69.645.064.419              | 69.525.064.419               |
| Dự án Areco (Flora Novia)               | 18.716.877.978              | 35.877.736.658               |
| Dự án Long An 36ha (*)                  | 23.797.646.190              | 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                |
| Khác                                    | 58.617.400.702              | 26.372.130.695               |

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22):

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                   |                             |                              |
| Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới | 319.423.292.929             | 317.536.558.237              |
| Công cụ, dụng cụ                  | 11.895.890.132              | 10.069.158.333               |
| Khác                              | 1.274.076.827               | 2.227.723.186                |
|                                   | <b>332.593.259.888</b>      | <b>329.833.439.756</b>       |
| <b>Dài hạn</b>                    |                             |                              |
| Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới | 58.063.176.927              | 85.337.740.009               |
| Công cụ, dụng cụ                  | 10.069.034.456              | 13.013.336.242               |
| Khác                              | 833.256.112                 | 572.459.999                  |
|                                   | <b>68.965.467.495</b>       | <b>98.923.536.250</b>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>401.558.727.383</b>      | <b>428.756.976.006</b>       |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                                       | VND                               |                                |                                   |                               |                     |                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                       | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc<br/>và thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận chuyển</i> | <i>Thiết bị<br/>văn phòng</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i>  |
| <b>Nguyên giá:</b>                                    |                                   |                                |                                   |                               |                     |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | 96.795.133.190                    | 28.964.552.256                 | 33.815.223.815                    | 11.666.796.958                | 4.476.924.975       | 175.718.631.194   |
| Mua mới                                               | 1.439.050.871                     | -                              | 5.583.739.104                     | -                             | -                   | 7.022.789.975     |
| Thanh lý                                              | -                                 | -                              | (4.061.936.364)                   | -                             | -                   | (4.061.936.364)   |
| Phân loại lại                                         | (10.092.381.653)                  | -                              | -                                 | -                             | -                   | (10.092.381.653)  |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | 88.141.802.408                    | 28.964.552.256                 | 35.337.026.555                    | 11.666.796.958                | 4.476.924.975       | 168.587.103.152   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                       |                                   |                                |                                   |                               |                     |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | (45.748.461.084)                  | (16.974.266.032)               | (26.139.162.669)                  | (11.666.796.958)              | (3.073.565.309)     | (103.602.252.052) |
| Khấu hao trong kỳ                                     | (354.309.647)                     | (265.537.879)                  | (1.532.324.155)                   | -                             | (131.308.400)       | (2.283.480.081)   |
| Thanh lý                                              | -                                 | -                              | 1.624.774.560                     | -                             | -                   | 1.624.774.560     |
| Phân loại lại                                         | (18.818.181)                      | -                              | -                                 | -                             | -                   | (18.818.181)      |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | (46.121.588.912)                  | (17.239.803.911)               | (26.046.712.264)                  | (11.666.796.958)              | (3.204.873.709)     | (104.279.775.754) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                               |                                   |                                |                                   |                               |                     |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | 51.046.672.106                    | 11.990.286.224                 | 7.676.061.146                     | -                             | 1.403.359.666       | 72.116.379.142    |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | 42.020.213.496                    | 11.724.748.345                 | 9.290.314.291                     | -                             | 1.272.051.266       | 64.307.327.398    |
| <b>Trong đó:</b>                                      |                                   |                                |                                   |                               |                     |                   |
| Thế chấp để đảm bảo cho<br>các khoản vay (TM số 22.1) | 6.291.106.004                     | -                              | -                                 | -                             | -                   | 6.291.106.004     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                |                                  |                             | VND              |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                | <i>Quyền<br/>sử dụng đất (*)</i> | <i>Phần mềm<br/>vi tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                  |                             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024      |                                  |                             |                  |
| và ngày 31 tháng 3 năm 2025    | 15.697.231.213                   | 123.456.137.634             | 139.153.368.847  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                  |                             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024      | (2.655.225.945)                  | (65.699.302.611)            | (68.354.528.556) |
| Hao mòn trong kỳ               | (20.232.204)                     | (5.611.352.817)             | (5.631.585.021)  |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025       | (2.675.458.149)                  | (71.310.655.428)            | (73.986.113.577) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                  |                             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024      | 13.042.005.268                   | 57.756.835.023              | 70.798.840.291   |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025       | 13.021.773.064                   | 52.145.482.206              | 65.167.255.270   |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                            | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>VND<br/>Tổng cộng</i> |
|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                         |                              |                                   |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                  | 25.019.644.770               | 363.118.436.550                   | 388.138.081.320          |
| Thanh lý                                   | -                            | (3.338.095.792)                   | (3.338.095.792)          |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                   | <u>25.019.644.770</u>        | <u>359.780.340.758</u>            | <u>384.799.985.528</u>   |
| <b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b> |                              |                                   |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                  | (9.983.576.650)              | (62.245.829.278)                  | (72.229.405.928)         |
| Tăng trong kỳ                              | (9.863.363)                  | (4.134.983.951)                   | (4.144.847.314)          |
| Thanh lý                                   | -                            | 326.197.510                       | 326.197.510              |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                   | <u>(9.993.440.013)</u>       | <u>(66.054.615.719)</u>           | <u>(76.048.055.732)</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                    |                              |                                   |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                  | <u>15.036.068.120</u>        | <u>300.872.607.272</u>            | <u>315.908.675.392</u>   |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                   | <u>15.026.204.757</u>        | <u>293.725.725.039</u>            | <u>308.751.929.796</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 3 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

|                    | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2024</i> |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>VND</b>         |                                     |                                      |
| Tài sản thương mại | 31.634.199.835                      | -                                    |
| Khác               | <u>3.699.052.220</u>                | <u>5.449.486.778</u>                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <u><b>35.333.252.055</b></u>        | <u><b>5.449.486.778</b></u>          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                                   | VND                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh<br>(TM số 16.1) | 1.798.160.272.205           | 1.791.978.282.984            |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)                       | 2.409.000.000               | 2.409.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>1.800.569.272.205</b>    | <b>1.794.387.282.984</b>     |

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

| Tên công ty              | Lĩnh vực<br>kinh doanh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                          |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                          |                        | Tỷ lệ<br>sở hữu          | Giá mua                  | Tỷ lệ<br>sở hữu           | Giá mua                  |
|                          |                        | %                        | VND                      | %                         | VND                      |
| Paragon Đại<br>Phước (i) | Bất<br>động sản        | 50,00                    | 984.519.130.211          | 50,00                     | 984.519.130.211          |
| NNH Mizuki<br>(ii)       | Bất<br>động sản        | 50,00                    | 540.000.000.000          | 50,00                     | 540.000.000.000          |
| Anabuki NL<br>(iii)      | Bất<br>động sản        | 30,59                    | 4.588.500.000            | 30,59                     | 4.588.500.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                        |                          | <b>1.529.107.630.211</b> |                           | <b>1.529.107.630.211</b> |

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

|                                                          | <i>Anabuki NL</i> | <i>NNH Mizuki</i> | <i>Paragon Đại Phước</i> | <i>VND<br/>Tổng cộng</i> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                                   |                   |                   |                          |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và<br>ngày 31 tháng 3 năm 2025 | 4.588.500.000     | 540.000.000.000   | 984.519.130.211          | 1.529.107.630.211        |
| <b>Phân lũy kế lãi sau khi mua:</b>                      |                   |                   |                          |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                                | 11.833.725.215    | 251.967.095.787   | (930.168.229)            | 262.870.652.773          |
| Phân lãi (lỗ) từ công ty liên kết,<br>liên doanh         | 1.228.251.190     | 6.758.920.959     | (5.182.928)              | 7.981.989.221            |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi                                   | -                 | (1.800.000.000)   | -                        | (1.800.000.000)          |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                                 | 13.061.976.405    | 256.926.016.746   | (935.351.157)            | 269.052.641.994          |
| <b>Giá trị ghi sổ:</b>                                   |                   |                   |                          |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                                | 16.422.225.215    | 791.967.095.787   | 983.588.961.982          | 1.791.978.282.984        |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                                 | 17.650.476.405    | 796.926.016.746   | 983.583.779.054          | 1.798.160.272.205        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| Tên đơn vị                            | Lĩnh vực<br>kinh doanh | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 |               | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |               |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
|                                       |                        | Tỷ lệ<br>kiểm soát          | Giá mua       | Tỷ lệ<br>kiểm soát           | Giá mua       |
|                                       |                        | %                           | VND           | %                            | VND           |
| Công ty Đầu tư<br>Tài chính Hồng Phát | Đầu tư<br>tài chính    | 1,25                        | 2.409.000.000 | 1,25                         | 2.409.000.000 |

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                 | VND                         |                              |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                 | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons          | 75.736.770.252              | 270.161.105.096              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên            | 10.905.077.519              | 25.642.981.950               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons        | 16.400.832.479              | 16.400.832.479               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons              | -                           | 4.908.257.159                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng<br>Newtecons | 7.461.597.312               | 1.768.413.136                |
| Phải trả cho các nhà cung cấp khác              | 521.657.604.181             | 708.452.416.282              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>632.161.881.743</b>      | <b>1.027.334.006.102</b>     |
| Trong đó:                                       |                             |                              |
| Phải trả các bên khác                           | 621.225.225.953             | 1.004.842.005.053            |
| Phải trả bên liên quan (TM số 33)               | 10.936.655.790              | 22.492.001.049               |

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

|                                              | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản | 2.277.032.073.705        | 3.021.413.994.305        |
| Khác                                         | 2.111.268.389            | 2.265.818.673            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>2.279.143.342.094</b> | <b>3.023.679.812.978</b> |
| Trong đó:                                    |                          |                          |
| Phải trả các bên khác                        | 2.277.032.073.705        | 3.021.413.994.305        |
| Phải trả bên liên quan (TM số 33)            | 2.111.268.389            | 2.265.818.673            |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 86.584.657.054                     | 332.016.204.720                     |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 42.863.285.625                     | 37.107.752.881                      |
| Thuế giá trị gia tăng      | 2.825.826.908                      | 20.519.863.447                      |
| Các loại thuế khác         | 354.545.432                        | 77.164.654                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>132.628.315.019</b>             | <b>389.720.985.702</b>              |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                      | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Trích trước chi phí hoàn thành dự án | 936.532.475.028                    | 1.007.987.249.076                   |
| Chi phí lãi vay phải trả             | 90.481.338.395                     | 71.289.936.660                      |
| Các khoản chi phí hoạt động khác     | 199.393.769.855                    | 169.955.936.292                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>1.226.407.583.278</b>           | <b>1.249.233.122.028</b>            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                     | VND                             |                                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                     | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     |                                 |                                 |
| Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát             | 438.299.911.029                 | 717.431.751.600                 |
| Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu<br>bảo dưỡng | 339.334.980.699                 | 321.905.492.114                 |
| Ký quỹ đã nhận                                      | 322.759.460.067                 | 232.964.338.164                 |
| Đặt cọc của khách hàng mua nhà                      | 19.920.000.000                  | 5.218.892.200                   |
| Khác                                                | 155.535.298.307                 | 140.527.854.414                 |
|                                                     | <u>1.275.849.650.102</u>        | <u>1.418.048.328.492</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                      |                                 |                                 |
| Ký quỹ                                              | 90.083.135.406                  | 121.655.266.207                 |
| Khác                                                | 4.923.558.000                   | 188.542.649                     |
|                                                     | <u>95.006.693.406</u>           | <u>121.843.808.856</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b><u>1.370.856.343.508</u></b> | <b><u>1.539.892.137.348</u></b> |

**22. VAY VÀ NỢ**

|                                                   | VND                             |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                               |                                 |                                 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)               | 1.121.253.118.389               | 1.108.656.774.446               |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả<br>(TM số 22.2) | 1.028.445.861.016               | 1.025.027.819.631               |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 22.4)       | 657.978.421.357                 | 655.575.633.373                 |
| Vay ngắn hạn cá nhân (TM số 22.3)                 | 169.201.054.393                 | 169.201.054.393                 |
|                                                   | <u>2.976.878.455.155</u>        | <u>2.958.461.281.843</u>        |
| <b>Vay dài hạn</b>                                |                                 |                                 |
| Trái phiếu (TM số 22.4)                           | 2.960.954.166.663               | 2.956.515.416.664               |
| Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.2)                | 1.163.297.361.118               | 1.046.203.361.118               |
|                                                   | <u>4.124.251.527.781</u>        | <u>4.002.718.777.782</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>7.101.129.982.936</u></b> | <b><u>6.961.180.059.625</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

## 22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 22.1 Vay ngắn hạn

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

| Ngân hàng                                                        | Số cuối năm<br>(VND)     | Ngày đáo hạn                                                 | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Phương Đông                                       |                          |                                                              |                     |                                                                                                                                                                                       |
| Vay 1                                                            | 399.937.243.962          | Từ ngày 21 tháng 5 năm 2025 đến<br>ngày 17 tháng 9 năm 2025  | 7 – 7,4             | Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số<br>6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh,<br>Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của<br>Nam Long VCD<br>(TM số 11)    |
| Vay 2                                                            | 300.000.000.000          | Từ ngày 17 tháng 5 năm 2025 đến<br>ngày 30 tháng 9 năm 2025  | 6,8 - 7,3           | Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường<br>An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản<br>hình thành tương lai từ dự án Khu đô thị mới<br>Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11) |
| Vay 3                                                            | 106.237.879.298          | Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến<br>ngày 25 tháng 12 năm 2025 | 7,8 - 8,8           | Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa<br>lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung,<br>Phường<br>Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)                      |
| Ngân hàng TMCP<br>Quốc tế Việt Nam                               | 99.690.994.719           | Ngày 12 tháng 9 năm 2025                                     | 7                   | Tín chấp                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TNHH MTV<br>Standard Chartered<br>(Việt Nam)           | 89.557.632.321           | Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến<br>ngày 19 tháng 8 năm 2025  | 6 – 6,9             | Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường<br>An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)                                                                                                 |
| Ngân hàng TMCP<br>Ngoại Thương Việt<br>Nam - Chi nhánh<br>TP.HCM | 74.532.782.316           | Ngày 23 tháng 6 năm 2025                                     | 6,5                 | Tín chấp                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TNHH MTV<br>United Overseas Bank                       | 51.296.585.773           | Từ ngày 14 tháng 4 năm 2025<br>đến ngày 22 tháng 8 năm 2025  | 5,8 - 7,5           | Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công<br>phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2<br>dự án MR1 Southgate                                                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>1.121.253.118.389</b> |                                                              |                     |                                                                                                                                                                                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**22.2 Vay dài hạn**

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

| <i>Ngân hàng</i>                                 | <i>Số cuối năm<br/>(VND)</i>    | <i>Ngày đáo hạn</i>                                      | <i>Mục đích vay</i>                                          | <i>Lãi suất<br/>(%/năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i>                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                            | 317.796.730.457                 | Ngày 31 tháng 5 năm 2025                                 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi                        | 7,4                         | Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)                                   |
| Vay 3                                            | 164.698.921.572                 | Ngày 24 tháng 11 năm 2025                                | Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1                           | 8 - 9,5                     | Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)                     |
| Vay 4                                            | 71.321.000.000                  | Ngày 29 tháng 12 năm 2025                                | Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1 | 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 5                                            | 117.094.000.000                 | Ngày 27 tháng 3 năm 2029                                 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài Thành phố Hải Phòng      | 9                           | Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)                                                                    |
| Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank                   | 820.000.000.000                 | Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi                        | 6,1                         | Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc                                                                                                                       |
| Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) | 300.832.570.105                 | Từ ngày 22 tháng 5 năm 2025 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi                        | 8,04                        | Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b><u>2.191.743.222.134</u></b> |                                                          |                                                              |                             |                                                                                                                                                                         |
| <i>Trong đó:</i>                                 |                                 |                                                          |                                                              |                             |                                                                                                                                                                         |
| - Vay dài hạn                                    | 1.028.445.861.016               |                                                          |                                                              |                             |                                                                                                                                                                         |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                        | 1.163.297.361.118               |                                                          |                                                              |                             |                                                                                                                                                                         |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**22.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

|                  | <i>Số cuối năm</i><br><i>(VND)</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>       | <i>Lãi suất</i><br><i>(%/năm)</i> |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Cá nhân 6        | 71.538.326.525                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2025  | 4                                 |
| Cá nhân 7        | 49.584.591.368                     | Ngày 31 tháng 10 năm 2025 | 4                                 |
| Cá nhân 8        | 48.078.136.500                     | Ngày 11 tháng 10 năm 2025 | 4                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>169.201.054.393</u></b>      |                           |                                   |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**22.4 Trái phiếu**

*Tổ chức thu  
xếp/ bảo lãnh  
phát hành*

| <i>xếp/ báo làm<br/>phát hành</i>                  | <i>Trái chủ</i>                          | <i>Số tiền<br/>(VND)</i> | <i>Lãi suất<br/>(%/năm)</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>       | <i>Mục đích</i>                 | <i>Hình thức đảm bảo</i>                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương              | Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương    | 1.000.000.000.000        | 10,11                       | Ngày 28 tháng 11 năm 2027 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu                                        |
|                                                    | Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương    | 800.000.000.000          | 9,78                        | Ngày 22 tháng 8 năm 2027  | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu                                      |
|                                                    | Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương    | 150.000.000.000          | 9,78                        | Ngày 22 tháng 8 năm 2027  | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 34.482.759 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu                                      |
| GuarantCo Ltd                                      | Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)         | 510.000.000.000          | 6,50                        | Ngày 19 tháng 6 năm 2025  | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 43.296.970 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu                                        |
|                                                    | TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)    | 120.000.000.000          |                             |                           |                                 |                                                                                           |
|                                                    | TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam | 30.000.000.000           |                             |                           |                                 |                                                                                           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS) | Ngân hàng TMCP Phương Đông               | 500.000.000.000          | 7,7                         | 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 |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.4 Trái phiếu (tiếp theo)**

| <i>Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành</i> | <i>Trái chủ</i>                                  | <i>Số tiền (VND)</i>            | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>      | <i>Mục đích</i>                 | <i>Hình thức đảm bảo</i>                             |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT       | Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT             | 126.000.000.000                 | 9,5                     | Ngày 17 tháng 6 năm 2029 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu |
|                                            | 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                 |                         |                          |                                 |                                                      |
|                                            | Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện           | 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                  |                         |                          |                                 |                                                      |
|                                            |                                                  |                                 |                         |                          |                                 |                                                      |
|                                            |                                                  |                                 |                         |                          |                                 |                                                      |
| <i>Trừ:</i>                                |                                                  |                                 |                         |                          |                                 |                                                      |
| <i>Chi phí phát hành</i>                   |                                                  | <i>(41.067.411.980)</i>         |                         |                          |                                 |                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           |                                                  | <b><u>3.618.932.588.020</u></b> |                         |                          |                                 |                                                      |
| <i>Trong đó:</i>                           |                                                  |                                 |                         |                          |                                 |                                                      |
| <i>Trái phiếu dài hạn</i>                  |                                                  | <i>2.960.954.166.663</i>        |                         |                          |                                 |                                                      |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>      |                                                  | <i>657.978.421.357</i>          |                         |                          |                                 |                                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

|                                      |                          |                          | VND                      |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | Vay                      | Trái phiếu               | Tổng cộng                |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024            | 3.349.089.009.588        | 3.612.091.050.037        | 6.961.180.059.625        |
| Tiền thu từ đi vay                   | 353.554.252.740          | -                        | 353.554.252.740          |
| Tiền chi trả nợ gốc                  | (220.445.867.412)        | -                        | (220.445.867.412)        |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | -                        | 6.841.537.983            | 6.841.537.983            |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025             | <u>3.482.197.394.916</u> | <u>3.618.932.588.020</u> | <u>7.101.129.982.936</u> |

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                   | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ         | 57.089.314.183                                                     | 73.991.266.364                                                     |
| Sử dụng quỹ       | (5.620.969.330)                                                    | (15.223.423.831)                                                   |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b><u>51.468.344.853</u></b>                                       | <b><u>58.767.842.533</u></b>                                       |

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                                                                                               | VND                      |                          |                          |                                     |                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                               | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng                |
| <b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</b>                              |                          |                          |                          |                                     |                                         |                          |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2024                                                                       | 3.847.774.710.000        | 2.643.023.306.759        | 10.709.490.423           | 2.216.611.139                       | 2.879.491.549.444                       | 9.383.215.667.765        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                                      | -                        | -                        | -                        | -                                   | (76.847.110.994)                        | (76.847.110.994)         |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2024                                                                      | <u>3.847.774.710.000</u> | <u>2.643.023.306.759</u> | <u>10.709.490.423</u>    | <u>2.216.611.139</u>                | <u>2.802.644.438.450</u>                | <u>9.306.368.556.771</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</b>                              |                          |                          |                          |                                     |                                         |                          |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2025                                                                       | 3.847.774.710.000        | 2.643.023.306.759        | 10.709.490.423           | 2.216.611.139                       | 3.171.439.100.056                       | 9.675.163.218.377        |
| Phát hành cổ phiếu theo<br>Chương trình lựa chọn cho<br>cán bộ quản lý cấp cao của<br>Công ty | 2.978.330.000            | -                        | -                        | -                                   | -                                       | 2.978.330.000            |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                                      | -                        | -                        | -                        | -                                   | 108.356.851.947                         | 108.356.851.947          |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                                                                      | <u>3.850.753.040.000</u> | <u>2.643.023.306.759</u> | <u>10.709.490.423</u>    | <u>2.216.611.139</u>                | <u>3.279.795.952.003</u>                | <u>9.786.498.400.324</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu**

|                                 | <i>Số lượng cổ phiếu</i>            |                                      |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                 | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2024</i> |
| <b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>   | <b>385.075.304</b>                  | <b>385.075.304</b>                   |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>    |                                     |                                      |
| <i>Cổ phiếu đã đã phát hành</i> | <i>385.075.304</i>                  | <i>384.777.471</i>                   |
| <i>và được góp vốn đầy đủ</i>   | <i>385.075.304</i>                  | <i>384.777.471</i>                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>       |                                     |                                      |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>   | <b>385.075.304</b>                  | <b>384.777.471</b>                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>       |                                     |                                      |

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

**26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

|                             | <i>VND</i>                                                                   |                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2024</i> |
| <b>Vốn cổ phần</b>          |                                                                              |                                                                              |
| Vốn góp đầu năm             | 3.847.774.710.000                                                            | 3.847.774.710.000                                                            |
| Tăng trong năm (TM số 26.1) | 2.978.330.000                                                                | -                                                                            |
| Vốn góp cuối năm            | <u>3.850.753.040.000</u>                                                     | <u>3.847.774.710.000</u>                                                     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Vốn điều lệ đã góp                | 2.292.160.473.936           | 2.417.160.473.936            |
| Quỹ đánh giá lại tài sản          | 1.343.858.335.424           | 1.343.858.335.424            |
| Thặng dư vốn                      | 26.394.994.873              | 26.394.994.873               |
| Cổ phiếu quỹ                      | (656.280.000)               | (656.280.000)                |
| Quỹ đầu tư và phát triển          | 62.463.835                  | 62.463.835                   |
| Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 577.917.539                 | 577.917.539                  |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 1.070.483.907.091           | 1.106.365.161.311            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>4.732.881.812.698</b>    | <b>4.893.763.066.918</b>     |

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

|                              | VND                                                                |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                              | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Số đầu kỳ                    | 4.893.763.066.918                                                  | 4.149.539.656.810                                                  |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ     | 1.497.821.120                                                      | 11.841.183.240                                                     |
| Giao dịch vốn                | (125.000.000.000)                                                  | -                                                                  |
| Cổ tức đã công bố            | (37.379.075.340)                                                   | (86.401.639.454)                                                   |
| Số cuối kỳ                   | 4.732.881.812.698                                                  | 4.074.979.200.596                                                  |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | 316.510.915.911                                                    | -                                                                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

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

|                                                   | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                       | <b>1.291.159.914.501</b>                                           | <b>204.643.091.067</b>                                                    |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                                                                    |                                                                           |
| Doanh thu bán đất, căn hộ,<br>nhà phố và biệt thự | 1.209.641.914.660                                                  | 162.242.472.390                                                           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                        | 15.961.269.410                                                     | 35.001.859.975                                                            |
| Doanh thu từ dịch vụ xây dựng                     | 55.956.723.334                                                     | 4.093.162.658                                                             |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư             | 9.600.007.097                                                      | 3.305.596.044                                                             |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                                                                    |                                                                           |
| Doanh thu với khách hàng khác                     | 1.291.028.568.893                                                  | 180.855.075.812                                                           |
| Doanh thu với bên liên quan (TM số 33)            | 131.345.608                                                        | 23.788.015.255                                                            |

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                       | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay | 47.703.646.180                                                     | 25.667.172.205                                                            |
| Khác                                  | 390.574.292                                                        | -                                                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>48.094.220.472</b>                                              | <b>25.667.172.205</b>                                                     |

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                          | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 807.346.568.845                                                    | 81.935.882.791                                                            |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                 | 15.536.709.301                                                     | 29.474.788.186                                                            |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng                 | 51.398.042.386                                                     | 3.589.520.389                                                             |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư   | 4.066.504.138                                                      | 3.105.220.338                                                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>878.347.824.670</b>                                             | <b>118.105.411.704</b>                                                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                         | <i>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>VND<br/>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2024</i> |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng | 99.001.908.310                                                               | 48.388.960.594                                                                       |
| Chi phí phát hành trái phiếu            | -                                                                            | 2.161.250.001                                                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>99.001.908.310</b>                                                        | <b>50.550.210.595</b>                                                                |

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                        | <i>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>VND<br/>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2024</i> |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                   |                                                                              |                                                                                      |
| Phạt vi phạm hợp đồng                  | 7.089.360.478                                                                | 6.373.476.829                                                                        |
| Thanh lý                               | 3.952.090.909                                                                | -                                                                                    |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 760.335.918                                                                  | 5.266.394.956                                                                        |
| Khác                                   | 3.660.875.109                                                                | 777.515.695                                                                          |
|                                        | <b>15.462.662.414</b>                                                        | <b>12.417.387.480</b>                                                                |
| <b>Chi phí khác</b>                    |                                                                              |                                                                                      |
| Tiền phạt                              | 2.437.340.766                                                                | -                                                                                    |
| Thanh lý                               | 181.283.044                                                                  | 246.057.480                                                                          |
| Khác                                   | 2.316.774.278                                                                | 11.352.296                                                                           |
|                                        | <b>4.935.398.088</b>                                                         | <b>257.409.776</b>                                                                   |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>                  | <b>10.527.264.326</b>                                                        | <b>12.159.977.704</b>                                                                |

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2025</i> | <i>VND<br/>Cho kỳ kế toán<br/>ba tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 3<br/>năm 2024</i> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 55.007.282.806                                                               | 22.420.150.788                                                                       |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (22.502.077.393)                                                             | (3.980.389.443)                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>32.505.205.413</b>                                                        | <b>18.439.761.345</b>                                                                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 như sau:

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

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

| <i>Các bên liên quan</i>                   | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i> | <i>VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i> |
|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                            |                           |                                                                  |                                                                      |
| NNH Mizuki                                 | Thu nhập cổ tức           | 1.800.000.000                                                    | 173.284.000.000                                                      |
|                                            | Dịch vụ quản lý dự án (*) | 118.996.216                                                      | 23.788.015.255                                                       |
| Anabuki NL                                 | Dịch vụ quản lý dự án (*) | 12.349.392                                                       | -                                                                    |
| (*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 28) |                           | 131.345.608                                                      | 23.788.015.255                                                       |

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

| VND                                               |                        |                          |                           |
|---------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Các bên liên quan                                 | Nội dung nghiệp vụ     | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |                        |                          |                           |
| Paragon Đại Phước                                 | Dịch vụ tư vấn quản lý | 66.973.000.000           | 66.973.000.000            |
| NNH Mizuki                                        | Dịch vụ tư vấn quản lý | 16.380.100.117           | 55.740.925.659            |
| Anabuki NL                                        | Dịch vụ tư vấn quản lý | 2.478.065.884            | 2.478.065.884             |
|                                                   |                        | <b>85.831.166.001</b>    | <b>125.191.991.543</b>    |
| <b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b> |                        |                          |                           |
| Anabuki NL                                        | Tạm ứng dịch vụ tư vấn | 154.440.000              | 381.440.000               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

|            |                    |                       |                       |
|------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| NNH Mizuki | Phải thu từ HĐHTKD | 55.445.462.994        | 55.445.462.994        |
|            | Thu nhập cổ tức    | 5.400.000.000         | 4.527.312.825         |
| Anabuki NL | Đặt cọc            | 927.312.825           | -                     |
|            |                    | <b>61.772.775.819</b> | <b>59.972.775.819</b> |

**Phải thu dài hạn khác**

|            |         |                    |                    |
|------------|---------|--------------------|--------------------|
| Tân Hiệp   | Đặt cọc | 567.000.000        | 567.000.000        |
| Anabuki NL | Đặt cọc | 110.000.000        | 110.000.000        |
|            |         | <b>677.000.000</b> | <b>677.000.000</b> |

**Phải trả người bán ngắn hạn**

|            |                            |                |                |
|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Anabuki NL | Phí dịch vụ tư vấn quản lý | 10.936.655.790 | 22.492.001.049 |
|------------|----------------------------|----------------|----------------|

**Khách hàng trả trước ngắn hạn**

|            |                         |                      |                      |
|------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Tân Hiệp   | Mua đất nền             | 1.963.449.716        | 2.118.000.000        |
| NNH Mizuki | Dịch vụ tư vấn xây dựng | 147.818.673          | 147.818.673          |
|            |                         | <b>2.111.268.389</b> | <b>2.265.818.673</b> |

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:

|                                                       | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Thù lao Hội đồng Quản trị                             | 4.320.279.443                                                      | 4.420.891.943                                                             |
| Lương Tổng Giám đốc và<br>các thành viên quản lý khác | 13.425.398.240                                                     | 10.734.527.102                                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>17.745.677.683</b>                                              | <b>15.155.419.045</b>                                                     |

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

|                                                           | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Tiền lương và chi phí hoạt động của<br>Tiểu Ban kiểm toán | 277.046.042                                                        | 277.046.042                                                               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

|                                                                                                | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>ba tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| (Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)                                                                  | 108.356.851.947                                                    | (76.847.110.994)                                                   |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)                                                            | (7.917.842.597)                                                    | 1.096.138.216                                                      |
| <b>Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>                | <b>100.439.009.350</b>                                             | <b>(75.750.972.778)</b>                                            |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)       | 385.075.304                                                        | 384.777.471                                                        |
| <b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ</b> | <b>385.075.304</b>                                                 | <b>384.777.471</b>                                                 |
| <b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>                                                                 |                                                                    |                                                                    |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                       | 261                                                                | (197)                                                              |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                     | 261                                                                | (197)                                                              |

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

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

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

  
 Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
 Người lập

  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám Đốc



Ngày 23 tháng 4 năm 2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1 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: 058/2025/CTV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm  
2025 so với cùng kỳ năm trước

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 1 năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

| Stt | Chỉ tiêu           | Quý 1.2025 (đồng) | Quý 1.2024 (đồng) | Tỷ lệ thay đổi |
|-----|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 1   | Doanh thu thuần    | 1.291.159.914.501 | 204.643.091.067   | 531%           |
| 2   | Lãi thuần sau thuế | 109.854.673.067   | (65.005.927.754)  | 269%           |

Doanh thu thuần Quý 1 năm 2025 đạt 1,291 tỷ đồng, tăng 1,087 tỷ đồng hay 531% 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 94% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 1 năm 2025 tăng 175 tỷ đồng hay 269% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu so với cùng kỳ năm 2024.

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 4 năm 2025

# **Nam Long Investment Corporation**

Interim consolidated financial statements

For the three-month period ended 31 March 2025



# Nam Long Investment Corporation

## CONTENTS

|                                                                       | <i>Page</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Interim consolidated balance sheet                                    | 1 - 3       |
| Interim consolidated income statement                                 | 4 - 5       |
| Interim consolidated cash flow statement                              | 6 - 7       |
| Notes to the interim consolidated financial statements                | 8 – 44      |
| Explanation of consolidated business results in the Quarter 1 of 2025 | 45          |

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 31 March 2025

VND

| Code       | ASSETS                                      | Notes     | 31 March 2025             | 31 December 2024          |
|------------|---------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                    |           | <b>25,981,903,640,401</b> | <b>27,549,227,406,220</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Cash and cash equivalents</b>         | <b>4</b>  | <b>4,395,434,593,595</b>  | <b>5,443,293,611,458</b>  |
| 111        | 1. Cash                                     |           | 889,817,958,744           | 1,384,366,865,816         |
| 112        | 2. Cash equivalents                         |           | 3,505,616,634,851         | 4,058,926,745,642         |
| <b>120</b> | <b>II. Short-term investment</b>            |           | <b>607,957,366,230</b>    | <b>623,477,495,773</b>    |
| 123        | 1. Held-to-maturity investments             | 5         | 607,957,366,230           | 623,477,495,773           |
| <b>130</b> | <b>III. Current accounts receivables</b>    |           | <b>2,722,759,871,251</b>  | <b>2,796,944,659,429</b>  |
| 131        | 1. Short-term trade receivables             | 6         | 1,188,318,066,031         | 1,466,565,697,259         |
| 132        | 2. Short-term advances to suppliers         | 7         | 500,211,157,839           | 492,362,165,943           |
| 135        | 3. Short-term loan receivables              | 8         | 90,080,964,170            | 94,580,964,170            |
| 136        | 4. Other short-term receivables             | 9         | 1,024,677,084,777         | 823,963,233,623           |
| 137        | 5. Provision for doubtful debts             |           | (80,527,401,566)          | (80,527,401,566)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Inventory</b>                        | <b>10</b> | <b>17,542,660,317,886</b> | <b>17,993,423,057,164</b> |
| 141        | 1. Inventories                              |           | 17,608,871,580,470        | 18,060,600,682,687        |
| 149        | 2. Provision for inventories                |           | (66,211,262,584)          | (67,177,625,523)          |
| <b>150</b> | <b>V. Other current assets</b>              |           | <b>713,091,491,439</b>    | <b>692,088,582,396</b>    |
| 151        | 1. Short-term prepaid expenses              | 11        | 332,593,259,888           | 329,833,439,756           |
| 152        | 2. Value-added tax deductible               |           | 365,147,245,539           | 361,187,144,987           |
| 153        | 3. Tax and other receivables from the State |           | 15,350,986,012            | 1,067,997,653             |

# Nam Long Investment Corporation

B01a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 March 2025

VND

| Code       | ASSETS                                                      | Notes     | 31 March 2025             | 31 December 2024          |
|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                                |           | <b>2,781,044,413,726</b>  | <b>2,768,886,604,855</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Long-term receivables</b>                             |           | <b>12,117,770,321</b>     | <b>10,058,034,416</b>     |
| 216        | 1. Other long-term receivables                              | 9         | 12,117,770,321            | 10,058,034,416            |
| <b>220</b> | <b>II. Fixed assets</b>                                     |           | <b>129,474,582,668</b>    | <b>142,915,219,433</b>    |
| 221        | 1. Tangible fixed assets                                    | 12        | 64,307,327,398            | 72,116,379,142            |
| 222        | Cost                                                        |           | 168,587,103,152           | 175,718,631,194           |
| 223        | Accumulated depreciation                                    |           | (104,279,775,754)         | (103,602,252,052)         |
| 227        | 2. Intangible fixed assets                                  | 13        | 65,167,255,270            | 70,798,840,291            |
| 228        | Cost                                                        |           | 139,153,368,847           | 139,153,368,847           |
| 229        | Accumulated amortisation                                    |           | (73,986,113,577)          | (68,354,528,556)          |
| <b>230</b> | <b>III. Investment properties</b>                           | <b>14</b> | <b>308,751,929,796</b>    | <b>315,908,675,392</b>    |
| 231        | 1. Cost                                                     |           | 384,799,985,528           | 388,138,081,320           |
| 232        | 2. Accumulated depreciation                                 |           | (76,048,055,732)          | (72,229,405,928)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Long-term asset in progress</b>                      |           | <b>35,333,252,055</b>     | <b>5,449,486,778</b>      |
| 242        | 1. Construction in progress                                 | 15        | 35,333,252,055            | 5,449,486,778             |
| <b>250</b> | <b>V. Long-term investments</b>                             | <b>16</b> | <b>1,800,569,272,205</b>  | <b>1,794,387,282,984</b>  |
| 252        | 1. Investments in associate and jointly-controlled entities | 16.1      | 1,798,160,272,205         | 1,791,978,282,984         |
| 253        | 2. Investment in other entities                             | 16.2      | 2,409,000,000             | 2,409,000,000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Other long-term assets</b>                           |           | <b>494,797,606,681</b>    | <b>500,167,905,852</b>    |
| 261        | 1. Long-term prepaid expenses                               | 11        | 68,965,467,495            | 98,923,536,250            |
| 262        | 2. Deferred tax assets                                      |           | 425,832,139,186           | 401,244,369,602           |
| <b>270</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                                         |           | <b>28,762,948,054,127</b> | <b>30,318,114,011,075</b> |

# Nam Long Investment Corporation

B01a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 March 2025

VND

| Code       | RESOURCES                                         | Notes | 31 March 2025             | 31 December 2024          |
|------------|---------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. LIABILITIES</b>                             |       | <b>14,243,567,841,105</b> | <b>15,749,187,725,780</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Current liabilities</b>                     |       | <b>8,635,976,162,376</b>  | <b>10,226,506,290,209</b> |
| 311        | 1. Short-term trade payables                      | 17    | 632,161,881,743           | 1,027,334,006,102         |
| 312        | 2. Short-term advances from customers             | 18    | 2,279,143,342,094         | 3,023,679,812,978         |
| 313        | 3. Statutory obligations                          | 19    | 132,628,315,019           | 389,720,985,702           |
| 314        | 4. Payables to employees                          |       | 4,021,829,545             | 51,874,175,133            |
| 315        | 5. Short-term accrued expenses                    | 20    | 1,226,407,583,278         | 1,249,233,122,028         |
| 318        | 6. Short-term unearned revenues                   | 24    | 32,125,489,775            | 25,495,948,477            |
| 319        | 7. Other short-term payables                      | 21    | 1,275,849,650,102         | 1,418,048,328,492         |
| 320        | 8. Short-term loan                                | 22    | 2,976,878,455,155         | 2,958,461,281,843         |
| 321        | 9. Short-term provision                           | 25    | 25,291,270,812            | 25,569,315,271            |
| 322        | 10. Bonus and welfare fund                        | 23    | 51,468,344,853            | 57,089,314,183            |
| <b>330</b> | <b>II. Non-current liabilities</b>                |       | <b>5,607,591,678,729</b>  | <b>5,522,681,435,571</b>  |
| 336        | 1. Long-term unearned revenues                    | 24    | 291,576,273,217           | 303,278,857,608           |
| 337        | 2. Other long-term liabilities                    | 21    | 95,006,693,406            | 121,843,808,856           |
| 338        | 3. Long-term loans and debts                      | 22    | 4,124,251,527,781         | 4,002,718,777,782         |
| 341        | 4. Deferred tax liabilities                       |       | 1,055,621,173,799         | 1,053,464,893,033         |
| 342        | 5. Long-term provisions                           | 25    | 41,136,010,526            | 41,375,098,292            |
| <b>400</b> | <b>D. OWNERS' EQUITY</b>                          |       | <b>14,519,380,213,022</b> | <b>14,568,926,285,295</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Capital</b>                                 |       | <b>14,519,380,213,022</b> | <b>14,568,926,285,295</b> |
| 411        | 1. Share capital                                  | 26.1  | 3,850,753,040,000         | 3,847,774,710,000         |
| 411a       | - Shares with voting rights                       |       | 3,850,753,040,000         | 3,847,774,710,000         |
| 412        | 2. Share premium                                  | 26.1  | 2,643,023,306,759         | 2,643,023,306,759         |
| 418        | 3. Investment and development fund                | 26.1  | 10,709,490,423            | 10,709,490,423            |
| 420        | 4. Other funds belonging to owners' equity        | 26.1  | 2,216,611,139             | 2,216,611,139             |
| 421        | 5. Undistributed earnings                         | 26.1  | 3,279,795,952,003         | 3,171,439,100,056         |
| 421a       | - Undistributed earnings up to the prior year-end |       | 3,171,439,100,056         | 2,653,544,391,415         |
| 421b       | - Undistributed earnings of current period        |       | 108,356,851,947           | 517,894,708,641           |
| 429        | 6. Non-controlling interests                      | 27    | 4,732,881,812,698         | 4,893,763,066,918         |
| <b>440</b> | <b>TOTAL RESOURCES</b>                            |       | <b>28,762,948,054,127</b> | <b>30,318,114,011,075</b> |

Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

23 April 2025

# Nam Long Investment Corporation

B02a-DN/HN

## INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT for the three-month period ended 31 March 2025

VND

| Code | ITEMS                                                        | Notes | Quarter 1         |                   | Accumulated for<br>the three-month period ended |                   |
|------|--------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
|      |                                                              |       | Current year      | Prior year        | Current year                                    | Prior year        |
| 10   | 1. Revenues from sale of goods and rendering of services     | 28.1  | 1,291,159,914,501 | 204,643,091,067   | 1,291,159,914,501                               | 204,643,091,067   |
| 11   | 2. Costs of goods sold and services rendered                 | 29    | (878,347,824,670) | (118,105,411,704) | (878,347,824,670)                               | (118,105,411,704) |
| 20   | 3. Gross profit from sale of goods and rendering of services |       | 412,812,089,831   | 86,537,679,363    | 412,812,089,831                                 | 86,537,679,363    |
| 21   | 4. Finance income                                            | 28.2  | 48,094,220,472    | 25,667,172,205    | 48,094,220,472                                  | 25,667,172,205    |
| 22   | 5. Finance expenses                                          | 30    | (99,001,908,310)  | (50,550,210,595)  | (99,001,908,310)                                | (50,550,210,595)  |
| 23   | - In which: Interest expenses                                |       | (99,001,908,310)  | (48,388,960,594)  | (99,001,908,310)                                | (48,388,960,594)  |
| 24   | 6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities | 16.1  | 7,981,989,221     | 24,162,778,082    | 7,981,989,221                                   | 24,162,778,082    |
| 25   | 7. Selling expenses                                          |       | (99,284,896,697)  | (32,913,754,537)  | (99,284,896,697)                                | (32,913,754,537)  |
| 26   | 8. General and administration expenses                       |       | (138,768,880,363) | (111,629,808,631) | (138,768,880,363)                               | (111,629,808,631) |
| 30   | 9. Operating profit (loss)                                   |       | 131,832,614,154   | (58,726,144,113)  | 131,832,614,154                                 | (58,726,144,113)  |
| 31   | 10. Other income                                             | 31    | 15,462,662,414    | 12,417,387,480    | 15,462,662,414                                  | 12,417,387,480    |
| 32   | 11. Other expenses                                           | 31    | (4,935,398,088)   | (257,409,776)     | (4,935,398,088)                                 | (257,409,776)     |
| 40   | 12. Other profit                                             | 31    | 10,527,264,326    | 12,159,977,704    | 10,527,264,326                                  | 12,159,977,704    |
| 50   | 13. Accounting profit (loss) before tax                      |       | 142,359,878,480   | (46,566,166,409)  | 142,359,878,480                                 | (46,566,166,409)  |

# Nam Long Investment Corporation

B02a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)  
for the three-month period ended 31 March 2025

VND

| Code | ITEMS                                                                      | Notes | Quarter 1        |                  | Accumulated for the three-month period ended |                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------|
|      |                                                                            |       | Current year     | Prior year       | Current year                                 | Prior year       |
| 51   | 14. Current corporate income tax expense                                   | 32    | (55,007,282,806) | (22,420,150,788) | (55,007,282,806)                             | (22,420,150,788) |
| 52   | 15. Deferred tax income                                                    | 32    | 22,502,077,393   | 3,980,389,443    | 22,502,077,393                               | 3,980,389,443    |
| 60   | 16. Net profit (loss) after tax                                            |       | 109,854,673,067  | (65,005,927,754) | 109,854,673,067                              | (65,005,927,754) |
| 61   | 17. Net profit (loss) after tax attributable to shareholders of the parent | 26.1  | 108,356,851,947  | (76,847,110,994) | 108,356,851,947                              | (76,847,110,994) |
| 62   | 18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests         | 27    | 1,497,821,120    | 11,841,183,240   | 1,497,821,120                                | 11,841,183,240   |
| 70   | 19. Basic earnings per share                                               | 34    | 261              | (197)            | 261                                          | (197)            |
| 71   | 20. Diluted earnings per share                                             | 34    | 261              | (197)            | 261                                          | (197)            |

\_\_\_\_\_  
Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

\_\_\_\_\_  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

\_\_\_\_\_  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

23 April 2025

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the three-month period ended 31 March 2025

VND

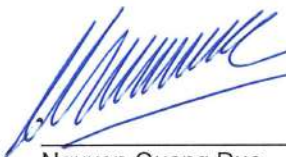
| Code | ITEMS                                                                                         | Notes         | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|      | <b>I. CASH FLOWS FROM<br/>OPERATING ACTIVITIES</b>                                            |               |                                                      |                                                      |
| 01   | <b>Profit (loss) before tax</b>                                                               |               | <b>142,359,878,480</b>                               | <b>(46,566,166,409)</b>                              |
|      | <i>Adjustments for:</i>                                                                       |               |                                                      |                                                      |
| 02   | Depreciation and amortisation                                                                 | 12, 13,<br>14 | 12,059,912,416                                       | 12,926,504,895                                       |
| 03   | Reversal of provisions                                                                        |               | (1,483,495,164)                                      | (8,883,628,943)                                      |
| 05   | Profit from investing activities                                                              |               | (55,685,635,401)                                     | (49,829,950,287)                                     |
| 06   | Bond and loan interest expenses                                                               | 30            | 99,001,908,310                                       | 50,550,210,595                                       |
| 08   | <b>Operating profit (loss) before<br/>changes in working capital</b>                          |               | <b>196,252,568,641</b>                               | <b>(41,803,030,149)</b>                              |
| 09   | Decrease in receivables                                                                       |               | 54,281,103,589                                       | 209,797,782,918                                      |
| 10   | Decrease (increase) in<br>inventories                                                         |               | 462,510,506,045                                      | (651,879,327,552)                                    |
| 11   | (Decrease) increase in payables                                                               |               | (1,279,123,617,223)                                  | 363,918,896,121                                      |
| 12   | Decrease (increase) in prepaid<br>expenses                                                    |               | 27,198,248,623                                       | (131,869,442,214)                                    |
| 14   | Interest paid                                                                                 |               | (90,591,910,403)                                     | (138,775,845,768)                                    |
| 15   | Corporate income tax paid                                                                     |               | (300,438,830,472)                                    | (146,845,090,529)                                    |
| 17   | Other cash outflows used in<br>operating activities                                           |               | (5,947,166,840)                                      | (15,931,444,628)                                     |
| 20   | <b>Net cash flows used in operating<br/>activities</b>                                        |               | <b>(935,859,098,040)</b>                             | <b>(553,387,501,801)</b>                             |
|      | <b>II. CASH FLOWS FROM<br/>INVESTING ACTIVITIES</b>                                           |               |                                                      |                                                      |
| 21   | Purchases of fixed assets                                                                     |               | (8,628,746,354)                                      | (300,850,001)                                        |
| 22   | Proceeds from disposals of<br>fixed assets                                                    |               | 3,338,095,792                                        | -                                                    |
| 23   | Loans to other entities and bank<br>term deposits                                             |               | (41,181,020,234)                                     | (5,706,170,106)                                      |
| 24   | Collections from borrowers and<br>proceeds from sale of debt<br>instruments of other entities |               | 63,201,149,777                                       | 248,500,000,000                                      |
| 25   | Payments for investments in<br>other entities                                                 |               | -                                                    | (55,000,000,000)                                     |
| 27   | Interest and dividends received                                                               |               | 54,673,131,779                                       | 198,799,137,942                                      |
| 30   | <b>Net cash flow from investing<br/>activities</b>                                            |               | <b>71,402,610,760</b>                                | <b>386,292,117,835</b>                               |

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the three-month period ended 31 March 2025

VND

| Code | ITEMS                                                               | Notes | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
|------|---------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|      | <b>III. CASH FLOWS FROM<br/>FINANCING ACTIVITIES</b>                |       |                                                      |                                                      |
| 33   | Drawdown of borrowings                                              | 22.4  | 353,554,252,740                                      | 415,151,092,828                                      |
| 34   | Repayment of borrowings                                             | 22.4  | (220,445,867,412)                                    | (314,853,455,442)                                    |
| 36   | Dividends paid to shareholders                                      | 27    | (316,510,915,911)                                    | -                                                    |
| 40   | <b>Net cash flows (used in) from<br/>financing activities</b>       |       | <b>(183,402,530,583)</b>                             | <b>100,297,637,386</b>                               |
| 50   | <b>Net decrease in cash and cash<br/>equivalents for the period</b> |       | <b>(1,047,859,017,863)</b>                           | <b>(66,797,746,580)</b>                              |
| 60   | <b>Cash and cash equivalents at<br/>beginning of period</b>         |       | <b>5,443,293,611,458</b>                             | <b>2,540,097,046,548</b>                             |
| 70   | <b>Cash and cash equivalents at end<br/>of period</b>               | 4     | <b>4,395,434,593,595</b>                             | <b>2,473,299,299,968</b>                             |

  
 Nguyen Hoang Huu Binh  
 Preparer

  
 Nguyen Quang Duc  
 Chief Accountant

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 General Director



23 April 2025

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 27th amended ERC dated 17 February 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 March 2025, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries, two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

| <i>Companies</i>                                                                   | <i>Locations</i>          | <i>Businesses</i>             | <i>Ownership and voting rights (%)</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Subsidiaries</b>                                                                |                           |                               |                                        |
| Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")                                          | Long An                   | Real estate                   | 99.96                                  |
| Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")                          | Ho Chi Minh City ("HCMC") | Real estate                   | 87.33                                  |
| Nam Phan Investment Corporation                                                    | HCMC                      | Construction and real estate  | 100                                    |
| Nam Long Apartment Development Company Limited                                     | HCMC                      | Construction and real estate  | 100                                    |
| Nam Long Mekong Joint Stock Company                                                | Can Tho City              | Construction and real estate  | 99.98                                  |
| NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company (*)                                        | HCMC                      | Construction and real estate  | 50.00                                  |
| NNH Kikyo Flora Company Limited                                                    | HCMC                      | Real estate                   | 100                                    |
| NNH Kikyo Valora Company Limited (*)                                               | HCMC                      | Real estate                   | 50.00                                  |
| 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                       | 81.25                                  |
| Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited                           | HCMC                      | Construction material trading | 100                                    |
| 6D Joint Stock Company ("6D")                                                      | HCMC                      | Construction and real estate  | 76.03                                  |
| Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company        | HCMC                      | Real estate trading floor     | 100                                    |
| Nam Long Service One Member Liability Company Limited                              | HCMC                      | Service and construction      | 100                                    |
| Nam Long Transportation Service One Member Limited Company                         | HCMC                      | Transportation service        | 100                                    |
| Nam Long Commercial Property Company Limited                                       | HCMC                      | Construction and real estate  | 100                                    |
| Nam Long Land Investment Company Limited                                           | HCMC                      | Management service            | 100                                    |
| Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")                                              | Dong Nai                  | Real estate                   | 65.10                                  |
| Southgate Joint Stock Company ("Southgate")                                        | HCMC                      | Real estate                   | 65.00                                  |
| 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 INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**1. CORPORATE INFORMATION (continued)**

| <i>Companies</i>                                                  | <i>Locations</i> | <i>Businesses</i> | <i>Ownership and voting rights (%)</i> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------|
| <b>Jointly-controlled entity</b>                                  |                  |                   |                                        |
| NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon Dai Phuoc") (**)                  | HCMC             | Real estate       | 50.00                                  |
| NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")                     | HCMC             | Real estate       | 50.00                                  |
| <b>Associate</b>                                                  |                  |                   |                                        |
| 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 Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 March 2025 is 821 (31 December 2024: 842 employees).

**BOARD OF DIRECTORS**

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

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

**AUDIT COMMITTEE**

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**1. CORPORATE INFORMATION (continued)**

**MANAGEMENT**

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

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

**LEGAL REPRESENTATIVE**

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for three-month period then ended 31 March 2025 in accordance with the Power of Attorney effective from 30 March 2024.

**AUDITORS**

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited

**2. BASIC OF PREPARATION**

**2.1 *Applied accounting Standards and System***

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**2. BASIC OF PREPARATION** (continued)

**2.1 Applied accounting Standards and System** (continued)

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

**2.2 Applied accounting documentation system**

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

**2.3 Fiscal year**

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

**2.4 Accounting currency**

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

**2.5 Basic of consolidation**

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the three-month period ended 31 March 2025.

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

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

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated income statement.

**3.3 Receivables**

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

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

**3.4 Fixed assets**

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

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

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

##### *Where the Group is the lessor*

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

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

#### 3.6 *Depreciation and amortisation*

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

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

#### 3.7 *Investment properties*

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

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

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Buildings and structures | 6 - 47 years |
| Land use rights          | 47 years     |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

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

#### 3.8 *Borrowing costs*

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

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

#### 3.9 *Prepaid expenses*

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

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

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

#### 3.10 *Business combinations and goodwill*

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

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

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

##### *Investment in jointly controlled entities*

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

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

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

##### *Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

##### *Held-to-maturity investments*

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 period for all employees who have been in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the interim consolidated income statement.

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

**3.14 Provision**

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

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

**3.15 Foreign currency transactions**

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

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

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

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

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

**3.16 Treasury shares**

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated balance sheet.

#### 3.18 Earnings per share

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

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

#### 3.19 Revenue recognition

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

*Revenue from construction contracts*

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

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

##### *Deferred tax*

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

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

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period 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 interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

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

#### 3.21 Related parties

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

#### 3.22 Segment information

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

### 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

|                      | VND                      |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | 31 March 2025            | 31 December 2024         |
| Cash                 | 24,129,258,679           | 5,844,510,019            |
| Cash in banks        | 865,688,700,065          | 1,378,522,355,797        |
| Cash equivalents (*) | 3,505,616,634,851        | 4,058,926,745,642        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>4,395,434,593,595</b> | <b>5,443,293,611,458</b> |

(\*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 2.55% to 5.5% per annum.

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 4% to 7% per annum.

## 6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

|                                                  | VND                      |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                  | 31 March 2025            | 31 December 2024         |
| Trade receivables from other customers           | 1,102,486,900,030        | 1,341,373,705,716        |
| Trade receivables from related parties (Note 33) | 85,831,166,001           | 125,191,991,543          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>1,188,318,066,031</b> | <b>1,466,565,697,259</b> |
| Provision for doubtful debts                     | (1,787,061,836)          | (1,787,061,836)          |
| <b>NET</b>                                       | <b>1,186,531,004,195</b> | <b>1,464,778,635,423</b> |

## 7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

|                                                               | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | 31 March 2025          | 31 December 2024       |
| Advances for purchases of land use rights                     | 351,098,183,618        | 350,455,943,618        |
| - VSIP Hai Phong Company Limited                              | 255,816,965,255        | 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                        | 40,761,310,329         | 40,119,070,329         |
| - Others                                                      | 3,929,918,840          | 3,929,918,840          |
| Advances for construction services                            | 78,063,325,450         | 101,581,994,883        |
| - DonaCoop                                                    | 25,837,604,900         | 25,837,604,900         |
| - Others                                                      | 52,225,720,550         | 75,744,389,983         |
| Others                                                        | 71,049,648,771         | 40,324,227,442         |
| <b>TOTAL</b>                                                  | <b>500,211,157,839</b> | <b>492,362,165,943</b> |
| Provision for doubtful advances to suppliers                  |                        |                        |
| - Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited | (50,589,989,194)       | (50,589,989,194)       |
| <b>NET</b>                                                    | <b>449,621,168,645</b> | <b>441,772,176,749</b> |

In which:

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Advance to other suppliers           | 449,466,728,645 | 441,390,736,749 |
| Advance to related parties (Note 33) | 154,440,000     | 381,440,000     |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 8. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

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

| Borrowers           | 31 March 2025                | Maturity date    | Interest rate |
|---------------------|------------------------------|------------------|---------------|
|                     | VND                          |                  | % p.a         |
| <b>Short-term</b>   |                              |                  |               |
| <i>Individual 1</i> |                              |                  |               |
| Loan 1              | 27,310,000,000               | 22 April 2025    | 6.0%          |
| <i>Individual 2</i> |                              |                  |               |
| Loan 1              | 17,500,000,000               | 1 April 2025     | 9.2%          |
| Loan 2              | 12,500,000,000               | 24 March 2026    | 9.2%          |
|                     | <u>30,000,000,000</u>        |                  |               |
| <i>Individual 3</i> |                              |                  |               |
| Loan 1              | 18,270,964,170               | 30 April 2025    | 6.0%          |
| <i>Individual 4</i> |                              |                  |               |
| Loan 1              | 9,500,000,000                | 26 December 2025 | 6.0%          |
| Loan 2              | 5,000,000,000                | 30 November 2025 | 6.0%          |
|                     | <u>14,500,000,000</u>        |                  |               |
| <b>TOTAL</b>        | <u><b>90,080,964,170</b></u> |                  |               |

# 9. OTHER RECEIVABLES

|                                                                      |                                 |                               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                                                      | VND                             |                               |
|                                                                      | 31 March 2025                   | 31 December 2024              |
| <b>Short-term</b>                                                    |                                 |                               |
| Advances to employees for land compensation purposes                 | 375,236,415,346                 | 332,952,412,418               |
| Deposits                                                             | 398,852,539,067                 | 279,728,622,822               |
| Advances to employees for other business purposes                    | 97,295,433,611                  | 56,748,077,021                |
| Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") | 55,445,462,994                  | 55,445,462,994                |
| Receivables of interest and shared profits                           | 42,369,897,457                  | 45,854,086,253                |
| Advance for capital contribution                                     | -                               | -                             |
| Others                                                               | 55,477,336,302                  | 53,234,572,115                |
|                                                                      | <u><b>1,024,677,084,777</b></u> | <u><b>823,963,233,623</b></u> |
| <b>Long-term</b>                                                     |                                 |                               |
| Deposit                                                              | 12,117,770,321                  | 10,058,034,416                |
| <b>TOTAL</b>                                                         | <u><b>1,036,794,855,098</b></u> | <u><b>834,021,268,039</b></u> |
| Provision for doubtful debts                                         | (28,150,350,536)                | (28,150,350,536)              |
| <b>NET</b>                                                           | <u><b>1,008,644,504,562</b></u> | <u><b>805,870,917,503</b></u> |
| <i>In which:</i>                                                     |                                 |                               |
| Due from other parties                                               | 946,194,728,743                 | 745,221,141,684               |
| Due from short-term related parties (Note 33)                        | 61,772,775,819                  | 59,972,775,819                |
| Due from long-term related parties (Note 33)                         | 677,000,000                     | 677,000,000                   |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 10. INVENTORIES

|                                                 | VND                       |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                 | 31 March 2025             | 31 December 2024          |
| Inventory properties under development (i)      | 17,572,177,034,114        | 18,031,980,000,298        |
| Project management services                     | 34,042,481,169            | 22,166,170,438            |
| Construction materials                          | 2,652,065,187             | 6,454,511,951             |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>17,608,871,580,470</b> | <b>18,060,600,682,687</b> |
| Provision for inventories                       | (66,211,262,584)          | (67,177,625,523)          |
| <b>NET</b>                                      | <b>17,542,660,317,886</b> | <b>17,993,423,057,164</b> |
| (i) Inventory properties under development:     |                           |                           |
| <i>Izumi project (*)</i>                        | 8,508,368,580,440         | 8,684,523,739,008         |
| <i>Waterpoint Phase 1 project (*)</i>           | 3,924,882,617,283         | 3,832,648,063,945         |
| <i>Waterpoint Phase 2 project (*)</i>           | 2,693,597,281,297         | 2,594,992,396,132         |
| <i>Can Tho project</i>                          | 1,516,158,900,128         | 1,805,855,757,397         |
| <i>Nguyen Son project</i>                       | 229,675,876,711           | 226,621,280,597           |
| <i>Phu Huu project</i>                          | 209,428,171,940           | 220,706,290,256           |
| <i>Phuoc Long B project – Extension</i>         | 124,087,459,336           | 123,893,014,891           |
| <i>Hoang Nam project (Akari)</i>                | 104,280,997,144           | 303,783,933,103           |
| <i>Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)</i> | 75,375,290,334            | 72,512,433,817            |
| <i>VSIP Hai Phong</i>                           | 69,645,064,419            | 69,525,064,419            |
| <i>Areco project (Flora Novia)</i>              | 18,716,877,978            | 35,877,736,658            |
| <i>Long An 36ha project (*)</i>                 | 23,797,646,190            | 19,123,289,168            |
| <i>Binh Duong project (Ehome 4 project)</i>     | 12,960,800,537            | 12,960,800,537            |
| <i>Phu Duc project</i>                          | 2,584,069,675             | 2,584,069,675             |
| <i>Others</i>                                   | 58,617,400,702            | 26,372,130,695            |

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

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

# 11. PREPAID EXPENSES

|                               | VND                    |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | 31 March 2025          | 31 December 2024       |
| <b>Short-term</b>             |                        |                        |
| Commission and guarantee fees | 319,423,292,929        | 317,536,558,237        |
| Tools and supplies            | 11,895,890,132         | 10,069,158,333         |
| Others                        | 1,274,076,827          | 2,227,723,186          |
|                               | <b>332,593,259,888</b> | <b>329,833,439,756</b> |
| <b>Long-term</b>              |                        |                        |
| Commission and guarantee fees | 58,063,176,927         | 85,337,740,009         |
| Tools and supplies            | 10,069,034,456         | 13,013,336,242         |
| Others                        | 833,256,112            | 572,459,999            |
|                               | <b>68,965,467,495</b>  | <b>98,923,536,250</b>  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>401,558,727,383</b> | <b>428,756,976,006</b> |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 12. TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                                  |                                  |                                    |                                    |                                           |                     | VND               |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                  | <i>Buildings,<br/>structures</i> | <i>Machinery and<br/>equipment</i> | <i>Means of<br/>transportation</i> | <i>Office equipment<br/>and furniture</i> | <i>Other assets</i> | <i>Total</i>      |
| <b>Cost:</b>                                     |                                  |                                    |                                    |                                           |                     |                   |
| 31 December 2024                                 | 96,795,133,190                   | 28,964,552,256                     | 33,815,223,815                     | 11,666,796,958                            | 4,476,924,975       | 175,718,631,194   |
| New purchase                                     | 1,439,050,871                    | -                                  | 5,583,739,104                      | -                                         | -                   | 7,022,789,975     |
| Disposal                                         | -                                | -                                  | (4,061,936,364)                    | -                                         | -                   | (4,061,936,364)   |
| Reclassification                                 | (10,092,381,653)                 | -                                  | -                                  | -                                         | -                   | (10,092,381,653)  |
| 31 March 2025                                    | 88,141,802,408                   | 28,964,552,256                     | 35,337,026,555                     | 11,666,796,958                            | 4,476,924,975       | 168,587,103,152   |
| <b>Accumulated depreciation:</b>                 |                                  |                                    |                                    |                                           |                     |                   |
| 31 December 2024                                 | (45,748,461,084)                 | (16,974,266,032)                   | (26,139,162,669)                   | (11,666,796,958)                          | (3,073,565,309)     | (103,602,252,052) |
| Depreciation for the period                      | (354,309,647)                    | (265,537,879)                      | (1,532,324,155)                    | -                                         | (131,308,400)       | (2,283,480,081)   |
| Disposal                                         | -                                | -                                  | 1,624,774,560                      | -                                         | -                   | 1,624,774,560     |
| Reclassification                                 | (18,818,181)                     | -                                  | -                                  | -                                         | -                   | (18,818,181)      |
| 31 March 2025                                    | (46,121,588,912)                 | (17,239,803,911)                   | (26,046,712,264)                   | (11,666,796,958)                          | (3,204,873,709)     | (104,279,775,754) |
| <b>Net carrying amount:</b>                      |                                  |                                    |                                    |                                           |                     |                   |
| 31 December 2024                                 | 51,046,672,106                   | 11,990,286,224                     | 7,676,061,146                      | -                                         | 1,403,359,666       | 72,116,379,142    |
| 31 March 2025                                    | 42,020,213,496                   | 11,724,748,345                     | 9,290,314,291                      | -                                         | 1,272,051,266       | 64,307,327,398    |
| <i>In which:</i>                                 |                                  |                                    |                                    |                                           |                     |                   |
| <i>Pledged as loans security<br/>(Note 22.1)</i> | 6,291,106,004                    | -                                  | -                                  | -                                         | -                   | 6,291,106,004     |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**13. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

|                                  |                            |                          | VND              |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
|                                  | <i>Land use rights (*)</i> | <i>Computer software</i> | <i>Total</i>     |
| <b>Cost:</b>                     |                            |                          |                  |
| 31 December 2024                 |                            |                          |                  |
| and 31 March 2025                | 15,697,231,213             | 123,456,137,634          | 139,153,368,847  |
| <b>Accumulated amortisation:</b> |                            |                          |                  |
| 31 December 2024                 | (2,655,225,945)            | (65,699,302,611)         | (68,354,528,556) |
| Amortisation for the period      | (20,232,204)               | (5,611,352,817)          | (5,631,585,021)  |
| 31 March 2025                    | (2,675,458,149)            | (71,310,655,428)         | (73,986,113,577) |
| <b>Net carrying amount:</b>      |                            |                          |                  |
| 31 December 2024                 | 13,042,005,268             | 57,756,835,023           | 70,798,840,291   |
| 31 March 2025                    | 13,021,773,064             | 52,145,482,206           | 65,167,255,270   |

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

# Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 14. INVESTMENT PROPERTIES

|                                                   |                        |                              | VND                     |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                                                   | <i>Land use rights</i> | <i>Buildings, structures</i> | <i>Total</i>            |
| <b>Cost:</b>                                      |                        |                              |                         |
| 31 December 2024                                  | 25,019,644,770         | 363,118,436,550              | 388,138,081,320         |
| Disposal                                          | -                      | (3,338,095,792)              | (3,338,095,792)         |
| 31 March 2025                                     | <u>25,019,644,770</u>  | <u>359,780,340,758</u>       | <u>384,799,985,528</u>  |
| <b>Accumulated depreciation and amortisation:</b> |                        |                              |                         |
| 31 December 2024                                  | (9,983,576,650)        | (62,245,829,278)             | (72,229,405,928)        |
| Charge for the period                             | (9,863,363)            | (4,134,983,951)              | (4,144,847,314)         |
| Others                                            | -                      | 326,197,510                  | 326,197,510             |
| 31 March 2025                                     | <u>(9,993,440,013)</u> | <u>(66,054,615,719)</u>      | <u>(76,048,055,732)</u> |
| <b>Net carrying amount:</b>                       |                        |                              |                         |
| 31 December 2024                                  | <u>15,036,068,120</u>  | <u>300,872,607,272</u>       | <u>315,908,675,392</u>  |
| 31 March 2025                                     | <u>15,026,204,757</u>  | <u>293,725,725,039</u>       | <u>308,751,929,796</u>  |

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

## 15. CONSTRUCTION IN PROGRESS

|                   |                              | VND                         |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                   | <i>31 March 2025</i>         | <i>31 December 2024</i>     |
| Commercial assets | 31,634,199,835               | -                           |
| Others            | <u>3,699,052,220</u>         | <u>5,449,486,778</u>        |
| <b>TOTAL</b>      | <b><u>35,333,252,055</u></b> | <b><u>5,449,486,778</u></b> |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 16. LONG-TERM INVESTMENTS

|                                                                      | VND                      |                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                      | 31 March 2025            | 31 December 2024         |
| Investment in associates and jointly-controlled entities (Note 16.1) | 1,798,160,272,205        | 1,791,978,282,984        |
| Other long-term investments (Note 16.2)                              | 2,409,000,000            | 2,409,000,000            |
| <b>TOTAL</b>                                                         | <b>1,800,569,272,205</b> | <b>1,794,387,282,984</b> |

## 16.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

| Entities                                     | Business    | 31 March 2025 |                          | 31 December 2024 |                          |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
|                                              |             | Interest      | Cost of investment       | Interest         | Cost of investment       |
|                                              |             | %             | VND                      | %                | VND                      |
| Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)        | Real Estate | 50.00         | 984,519,130,211          | 50.00            | 984,519,130,211          |
| NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)          | Real Estate | 50.00         | 540,000,000,000          | 50.00            | 540,000,000,000          |
| Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. | Real estate | 30.59         | 4,588,500,000            | 30.59            | 4,588,500,000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |             |               | <b>1,529,107,630,211</b> |                  | <b>1,529,107,630,211</b> |

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

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

|                                                           | Anabuki        | NNH Mizuki      | Paragon Dai Phuoc | VND<br>Total      |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Cost of investment:</b>                                |                |                 |                   |                   |
| 31 December 2024 and<br>31 March 2025                     | 4,588,500,000  | 540,000,000,000 | 984,519,130,211   | 1,529,107,630,211 |
| <b>Accumulated share in post-acquisition profit:</b>      |                |                 |                   |                   |
| 31 December 2024                                          | 11,833,725,215 | 251,967,095,787 | (930,168,229)     | 262,870,652,773   |
| Share in post-acquisition profit (loss)<br>for the period | 1,228,251,190  | 6,758,920,959   | (5,182,928)       | 7,981,989,221     |
| Dividend from preference shares                           | -              | (1,800,000,000) | -                 | (1,800,000,000)   |
| 31 March 2025                                             | 13,061,976,405 | 256,926,016,746 | (935,351,157)     | 269,052,641,994   |
| <b>Net carrying amount:</b>                               |                |                 |                   |                   |
| 31 December 2024                                          | 16,422,225,215 | 791,967,095,787 | 983,588,961,982   | 1,791,978,282,984 |
| 31 March 2025                                             | 17,650,476,405 | 796,926,016,746 | 983,583,779,054   | 1,798,160,272,205 |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

## 16.2 Other long-term investments

| Entities                                 | Business             | 31 March 2025 |                      | 31 December 2024 |                      |
|------------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                                          |                      | Interest      | Cost of investment   | Interest         | Cost of investment   |
|                                          |                      | %             | VND                  | %                | VND                  |
| Hong Phat Finance Investment Corporation | Financing activities | 1.25          | <u>2,409,000,000</u> | 1.25             | <u>2,409,000,000</u> |

# 17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

VND

|                                                       | 31 March 2025                 | 31 December 2024                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Ricons Construction Investment Joint Stock Company    | 75,736,770,252                | 270,161,105,096                 |
| Pham Nguyen Construction Joint Stock Company          | 10,905,077,519                | 25,642,981,950                  |
| Vitecons Construction Investment Joint Stock Company  | 16,400,832,479                | 16,400,832,479                  |
| Coteccons Construction Joint Stock Company            | -                             | 4,908,257,159                   |
| Newtecons Investment Construction Joint Stock Company | 7,461,597,312                 | 1,768,413,136                   |
| Payables to other suppliers                           | <u>521,657,604,181</u>        | <u>708,452,416,282</u>          |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b><u>632,161,881,743</u></b> | <b><u>1,027,334,006,102</u></b> |
| <i>In which:</i>                                      |                               |                                 |
| Due from other parties                                | 621,225,225,953               | 1,004,842,005,053               |
| Due from a related party (Note 33)                    | 10,936,655,790                | 22,492,001,049                  |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

# 18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

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

|                                                           | VND                      |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                           | 31 March 2025            | 31 December 2024         |
| Advances from customers purchasing real estate properties | 2,277,032,073,705        | 3,021,413,994,305        |
| Others                                                    | 2,111,268,389            | 2,265,818,673            |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>2,279,143,342,094</b> | <b>3,023,679,812,978</b> |
| <i>In which:</i>                                          |                          |                          |
| <i>Due from other parties</i>                             | 2,277,032,073,705        | 3,021,413,994,305        |
| <i>Due from a related party (Note 33)</i>                 | 2,111,268,389            | 2,265,818,673            |

# 19. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

|                      | VND                    |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | 31 March 2025          | 31 December 2024       |
| Corporate income tax | 86,584,657,054         | 332,016,204,720        |
| Personal income tax  | 42,863,285,625         | 37,107,752,881         |
| Value-added tax      | 2,825,826,908          | 20,519,863,447         |
| Others               | 354,545,432            | 77,164,654             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>132,628,315,019</b> | <b>389,720,985,702</b> |

# 20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

|                              | VND                      |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | 31 March 2025            | 31 December 2024         |
| Cost-to-complete of projects | 936,532,475,028          | 1,007,987,249,076        |
| Interest expense payables    | 90,481,338,395           | 71,289,936,660           |
| Other operating costs        | 199,393,769,855          | 169,955,936,292          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1,226,407,583,278</b> | <b>1,249,233,122,028</b> |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 21. OTHER PAYABLES

|                                                                      | VND                             |                                 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                      | 31 March 2025                   | 31 December 2024                |
| <b>Short-term</b>                                                    |                                 |                                 |
| Dividends payable to non-controlling interests                       | 438,299,911,029                 | 717,431,751,600                 |
| Maintenance and warranty expenses                                    | 339,334,980,699                 | 321,905,492,114                 |
| Deposits received from others                                        | 322,759,460,067                 | 232,964,338,164                 |
| Deposits received from customers for purchasing real estate products | 19,920,000,000                  | 5,218,892,200                   |
| Others                                                               | 155,535,298,307                 | 140,527,854,414                 |
|                                                                      | <u>1,275,849,650,102</u>        | <u>1,418,048,328,492</u>        |
| <b>Long-term</b>                                                     |                                 |                                 |
| Deposit received                                                     | 90,083,135,406                  | 121,655,266,207                 |
| Others                                                               | 4,923,558,000                   | 188,542,649                     |
|                                                                      | <u>95,006,693,406</u>           | <u>121,843,808,856</u>          |
| <b>TOTAL</b>                                                         | <b><u>1,370,856,343,508</u></b> | <b><u>1,539,892,137,348</u></b> |

## 22. LOANS

|                                                           | VND                             |                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                           | 31 March 2025                   | 31 December 2024                |
| <b>Short-term</b>                                         |                                 |                                 |
| Short-term loan from banks (Note 22.1)                    | 1,121,253,118,389               | 1,108,656,774,446               |
| Current portion of long-term loans from banks (Note 22.2) | 1,028,445,861,016               | 1,025,027,819,631               |
| Current portion of bonds (Note 22.4)                      | 657,978,421,357                 | 655,575,633,373                 |
| Short-term loans from individuals (Note 22.3)             | 169,201,054,393                 | 169,201,054,393                 |
|                                                           | <u>2,976,878,455,155</u>        | <u>2,958,461,281,843</u>        |
| <b>Long-term</b>                                          |                                 |                                 |
| Bonds (Note 22.3)                                         | 2,960,954,166,663               | 2,956,515,416,664               |
| Long-term loans from banks (Note 22.2)                    | 1,163,297,361,118               | 1,046,203,361,118               |
|                                                           | <u>4,124,251,527,781</u>        | <u>4,002,718,777,782</u>        |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b><u>7,101,129,982,936</u></b> | <b><u>6,961,180,059,625</u></b> |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 22. LOANS (continued)

### 22.1 Short-term loan

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

| <i>Banks</i>                                                               | <i>Ending balance</i><br>(VND)  | <i>Maturity date</i>                      | <i>Interest rate</i><br>(% p.a) | <i>Description of collaterals</i>                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orient Commercial Joint Stock Bank                                         |                                 |                                           |                                 |                                                                                                                                                                                     |
| Loan 1                                                                     | 399,937,243,962                 | From 21 May 2025<br>to 17 September 2025  | 7 - 7.4                         | Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD (Note 11)               |
| Loan 2                                                                     | 300,000,000,000                 | From 17 May 2025 to 30<br>September 2025  | 6.8 - 7.3                       | Lot 7689 and Lot 582, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Southgate project (Note 11) |
| Loan 3                                                                     | 106,237,879,298                 | From 11 April 2025<br>to 25 December 2025 | 7.8 - 8.8                       | LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)                                                   |
| Vietnam International Commercial Joint Stock Bank                          | 99,690,994,719                  | 12 September 2025                         | 7                               | Unsecured                                                                                                                                                                           |
| Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited                                  | 89,557,632,321                  | From 11 April 2025<br>to 19 August 2025   | 6 - 6.9                         | Lot 6262, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)                                                                                           |
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch | 74,532,782,316                  | 23 June 2025                              | 6.5                             | Unsecured                                                                                                                                                                           |
| United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank                      | 51,296,585,773                  | From 14 April 2025<br>to 22 August 2025   | 5.8 - 7.5                       | Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project                                                                                       |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b><u>1,121,253,118,389</u></b> |                                           |                                 |                                                                                                                                                                                     |

# Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 22. LOANS (continued)

### 22.2 Long-term loan

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

| <i>Banks</i>                                 | <i>Ending balance<br/>(VND,</i> | <i>Maturity date</i>                  | <i>Purpose</i>                                                     | <i>Interest<br/>rate<br/>(% p.a)</i> | <i>Description of collaterals</i>                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orient Commercial Joint Stock Bank<br>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                                       | 317,796,730,457                 | 31 May 2025                           | Financing for investing and developing Izumi project               | 7.4                                  | LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)                                                                                                                           |
| Loan 3                                       | 164,698,921,572                 | From 24 November 2025                 | Financing for constructing IS1 project                             | 8 - 9.5                              | LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project (Note 11) |
| Loan 4                                       | 71,321,000,000                  | 29 December 2025                      | Financing for business cooperation contract to develop MR1 project | 9                                    | LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)                                                                                                                                      |
| Loan 5                                       | 117,094,000,000                 | 27 March 2029                         | Financing for project located at Hai Phong City                    | 9                                    | LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)                                                                                                                                      |
| Sumitomo Mitsui Banking Corporation          | 820,000,000,000                 | From 16 April 2025 to 18 January 2027 | Financing for investing and developing Izumi project               | 6.1                                  | Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc                                                                                                                                                                                                  |
| Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited    | 300,832,570,105                 | From 22 May 2025 to 22 May 2026       | Financing for investing and developing Izumi project               | 8.04                                 | LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)                                                                                                                              |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b><u>2,191,743,222,134</u></b> |                                       |                                                                    |                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |

*In which:*

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| - Non-current portion | 1,028,445,861,016 |
| - Current portion     | 1,163,297,361,118 |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**22. LOANS (continued)**

**22.3 Short-term loans from individuals**

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

|              | <i>Ending balance</i><br>(VND) | <i>Maturity date</i> | <i>Interest rate</i><br>(% p.a) |
|--------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Individual 6 | 71,538,326,525                 | 30 June 2025         | 4                               |
| Individual 7 | 49,584,591,368                 | 31 October 2025      | 4                               |
| Individual 8 | 48,078,136,500                 | 11 October 2025      | 4                               |
| <b>TOTAL</b> | <b><u>169,201,054,393</u></b>  |                      |                                 |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 23. LOANS (continued)

### 23.3 Bonds

| Arrangement/<br>guarantor<br>organisations                 | Owners                                 | Amount<br>(VND)   | Interest rate<br>(% p.a) | Maturity date     | Purpose                                               | Description of collaterals                                                          |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Techcom Securities Joint Stock Company                     | Techcom Securities Joint Stock Company | 1,000,000,000,000 | 10.11                    | 28 November 2027  | Implement the Company's investment plans and projects | 78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company                               |
|                                                            | Techcom Securities Joint Stock Company | 800,000,000,000   | 9.78                     | 22 August 2027    | Implement the Company's investment plans and projects | 65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company              |
|                                                            | Techcom Bond Investment Fund           | 150,000,000,000   | 9.78                     | 22 August 2027    | Implement the Company's investment plans and projects | 34,482,759 Southgate's shares owned by the Company                                  |
| GuarantCo Ltd                                              | Manulife (Vietnam) Limited             | 510,000,000,000   | 6.50                     | 19 June 2025      | Implement the Company's investment plans and projects | 43,296,970 Nam Long VCD's shares owned by the Company                               |
|                                                            | AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd  | 120,000,000,000   |                          |                   |                                                       |                                                                                     |
|                                                            | Generali Vietnam Life Insurance L.L.C  | 30,000,000,000    |                          |                   |                                                       |                                                                                     |
| Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS) | Orient Commercial Joint Stock Bank     | 500,000,000,000   | 7.7                      | 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 |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 22. LOANS (continued)

### 22.4 Bonds (continued)

| <i>Arrangement/<br/>guarantor<br/>organisations</i> | <i>Owners</i>                                                | <i>Amount<br/>(VND)</i>         | <i>Interest rate<br/>(% p.a)</i> | <i>Maturity date</i> | <i>Purpose</i>                                        | <i>Description of collaterals</i>                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| VNDIRECT Securities Corporation                     | VNDIRECT Securities Corporation                              | 126,000,000,000                 | 9.5                              | 17 June 2029         | Implement the Company's investment plans and projects | 30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company |
|                                                     | Sun Life Vietnam Insurance Company Limited                   | 126,000,000,000                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
|                                                     | Generali Vietnam Life Insurance L.L.C                        | 100,000,000,000                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
|                                                     | Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation | 100,000,000,000                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
|                                                     | KIS Vietnam Securities Corporation                           | 70,000,000,000                  |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
|                                                     | AIA Vietnam Life Insurance Limited Company.                  | 16,000,000,000                  |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
|                                                     | FWD Vietnam Life Insurance Company Limited                   | 12,000,000,000                  |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| Less:                                               |                                                              |                                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| <i>Issuance costs</i>                               |                                                              | <u>(41,067,411,980)</u>         |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| <b>TOTAL</b>                                        |                                                              | <b><u>3,618,932,588,020</u></b> |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| <i>In which:</i>                                    |                                                              |                                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| - Non-current portion                               |                                                              | 2,960,954,166,663               |                                  |                      |                                                       |                                                                        |
| - Current portion                                   |                                                              | 657,978,421,357                 |                                  |                      |                                                       |                                                                        |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 22. LOANS (continued)

### 22.4 Movements of loans and bond during the period

|                                 |                          |                          | VND                      |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | Loans                    | Bond                     | Total                    |
| 31 December 2024                | 3,349,089,009,588        | 3,612,091,050,037        | 6,961,180,059,625        |
| Drawdown from borrowings        | 353,554,252,740          | -                        | 353,554,252,740          |
| Repayment of borrowings         | (220,445,867,412)        | -                        | (220,445,867,412)        |
| Allocated cost of issuing bonds | -                        | 6,841,537,983            | 6,841,537,983            |
| 31 March 2025                   | <u>3,482,197,394,916</u> | <u>3,618,932,588,020</u> | <u>7,101,129,982,936</u> |

## 23. BONUS AND WELFARE FUND

|                   | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | VND<br>For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Beginning balance | 57,089,314,183                                       | 73,991,266,364                                              |
| Fund usage        | (5,620,969,330)                                      | (15,223,423,831)                                            |
| Ending balance    | <u>51,468,344,853</u>                                | <u>58,767,842,533</u>                                       |

## 24. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

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

## 25. PROVISIONS

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 26. OWNERS' EQUITY

### 26.1 Increases and decreases in owners' equity

|                                                                   |                          |                          |                                 |                                         |                          | VND                      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                   | Share capital            | Share premium            | Investment and development fund | Other funds belonging to owners' equity | Undistributed earnings   | Total                    |
| <b>For the three-month period ended 31 March 2024</b>             |                          |                          |                                 |                                         |                          |                          |
| 1 January 2024                                                    | 3,847,774,710,000        | 2,643,023,306,759        | 10,709,490,423                  | 2,216,611,139                           | 2,879,491,549,444        | 9,383,215,667,765        |
| Net profit after tax                                              | -                        | -                        | -                               | -                                       | (76,847,110,994)         | (76,847,110,994)         |
| 31 March 2024                                                     | <u>3,847,774,710,000</u> | <u>2,643,023,306,759</u> | <u>10,709,490,423</u>           | <u>2,216,611,139</u>                    | <u>2,802,644,438,450</u> | <u>9,306,368,556,771</u> |
| <b>For the three-month period ended 31 March 2025</b>             |                          |                          |                                 |                                         |                          |                          |
| 1 January 2025                                                    | 3,847,774,710,000        | 2,643,023,306,759        | 10,709,490,423                  | 2,216,611,139                           | 3,171,439,100,056        | 9,675,163,218,377        |
| Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program | 2,978,330,000            | -                        | -                               | -                                       | -                        | 2,978,330,000            |
| Net profit after tax                                              | -                        | -                        | -                               | -                                       | 108,356,851,947          | 108,356,851,947          |
| 31 March 2025                                                     | <u>3,850,753,040,000</u> | <u>2,643,023,306,759</u> | <u>10,709,490,423</u>           | <u>2,216,611,139</u>                    | <u>3,279,795,952,003</u> | <u>9,786,498,400,324</u> |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 26. OWNERS' EQUITY (continued)

### 26.2 Shares

|                                  | <i>Number of shares</i> |                         |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | <i>31 March 2025</i>    | <i>31 December 2024</i> |
| <b>Authorised shares</b>         | <b>385,075,304</b>      | <b>385,075,304</b>      |
| <b>Issued shares</b>             |                         |                         |
| <i>Issued and paid-up shares</i> | <i>385,075,304</i>      | <i>384,777,471</i>      |
| Ordinary shares                  | 385,075,304             | 384,777,471             |
| <b>Shares in circulation</b>     |                         |                         |
| Ordinary shares                  | 385,075,304             | 384,777,471             |

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

### 26.3 Increase and decrease in share capital

|                      | <i>VND</i>                                            |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                      | <i>For the three-month period ended 31 March 2025</i> | <i>For the three-month period ended 31 March 2024</i> |
| <b>Share capital</b> |                                                       |                                                       |
| Beginning balance    | 3,847,774,710,000                                     | 3,847,774,710,000                                     |
| Increase (Note 26.1) | 2,978,330,000                                         | -                                                     |
| Ending balance       | <u>3,850,753,040,000</u>                              | <u>3,847,774,710,000</u>                              |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

**27. NON-CONTROLLING INTERESTS**

|                                         |                                 | VND                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                         | 31 March 2025                   | 31 December 2024                |
| Contributed charter capital             | 2,292,160,473,936               | 2,417,160,473,936               |
| Asset revaluation reserve               | 1,343,858,335,424               | 1,343,858,335,424               |
| Share premium                           | 26,394,994,873                  | 26,394,994,873                  |
| Treasury shares                         | (656,280,000)                   | (656,280,000)                   |
| Investment and development fund         | 62,463,835                      | 62,463,835                      |
| Other funds belonging to owners' equity | 577,917,539                     | 577,917,539                     |
| Undistributed earnings                  | 1,070,483,907,091               | 1,106,365,161,311               |
| <b>TOTAL</b>                            | <b><u>4,732,881,812,698</u></b> | <b><u>4,893,763,066,918</u></b> |

Movements of non-controlling interests are as follows:

|                           |                                                      | VND                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                           | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
| Beginning balance         | 4,893,763,066,918                                    | 4,149,539,656,810                                    |
| Net profit for the period | 1,497,821,120                                        | 11,841,183,240                                       |
| Equity transactions       | (125,000,000,000)                                    | -                                                    |
| Dividends declared        | (37,379,075,340)                                     | (86,401,639,454)                                     |
| Ending balance            | <u>4,732,881,812,698</u>                             | <u>4,074,979,200,596</u>                             |
| Cash dividend payment     | 316,510,915,911                                      | -                                                    |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

## 28. REVENUES

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

|                                                                   |                                                      | VND                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                   | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
| <b>Gross revenues</b>                                             | <b>1,291,159,914,501</b>                             | <b>204,643,091,067</b>                               |
| <i>In which:</i>                                                  |                                                      |                                                      |
| Revenue from sales of land, apartments,<br>town houses and villas | 1,209,641,914,660                                    | 162,242,472,390                                      |
| Revenue from rendering of services                                | 15,961,269,410                                       | 35,001,859,975                                       |
| Revenue from construction                                         | 55,956,723,334                                       | 4,093,162,658                                        |
| Rental income from investment<br>properties                       | 9,600,007,097                                        | 3,305,596,044                                        |
| <i>In which:</i>                                                  |                                                      |                                                      |
| Revenue to other parties                                          | 1,291,028,568,893                                    | 180,855,075,812                                      |
| Revenue to related parties (Note 33)                              | 131,345,608                                          | 23,788,015,255                                       |

### 28.2 Finance income

|                           |                                                      | VND                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                           | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
| Deposit and loan interest | 47,703,646,180                                       | 25,667,172,205                                       |
| Others                    | 390,574,292                                          | -                                                    |
| <b>TOTAL</b>              | <b>48,094,220,472</b>                                | <b>25,667,172,205</b>                                |

## 29. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

|                                                     |                                                      | VND                                                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                     | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
| Cost of land, apartments, town houses<br>and villas | 807,346,568,845                                      | 81,935,882,791                                       |
| Cost of rendering of services                       | 15,536,709,301                                       | 29,474,788,186                                       |
| Cost of construction services                       | 51,398,042,386                                       | 3,589,520,389                                        |
| Operating costs of investment property              | 4,066,504,138                                        | 3,105,220,338                                        |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>878,347,824,670</b>                               | <b>118,105,411,704</b>                               |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

### 30. FINANCE EXPENSES

|                                                     | VND                                                           |                                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                     | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2025</i> | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2024</i> |
| Interest expenses on bonds issued<br>and bank loans | 99,001,908,310                                                | 48,388,960,594                                                |
| Bonds issuance fees                                 | -                                                             | 2,161,250,001                                                 |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>99,001,908,310</b>                                         | <b>50,550,210,595</b>                                         |

### 31. OTHER INCOME AND EXPENSES

|                                | VND                                                           |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2025</i> | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2024</i> |
| <b>Other income</b>            |                                                               |                                                               |
| Contract penalty               | 7,089,360,478                                                 | 6,373,476,829                                                 |
| Dipsoal                        | 3,952,090,909                                                 | -                                                             |
| Reversal of warranty provision | 760,335,918                                                   | 5,266,394,956                                                 |
| Others                         | 3,660,875,109                                                 | 777,515,695                                                   |
|                                | <u>15,462,662,414</u>                                         | <u>12,417,387,480</u>                                         |
| <b>Other expenses</b>          |                                                               |                                                               |
| Disposal                       | 2,437,340,766                                                 | -                                                             |
| Penalty                        | 181,283,044                                                   | 246,057,480                                                   |
| Others                         | 2,316,774,278                                                 | 11,352,296                                                    |
|                                | <u>4,935,398,088</u>                                          | <u>257,409,776</u>                                            |
| <b>OTHER PROFIT</b>            | <b>10,527,264,326</b>                                         | <b>12,159,977,704</b>                                         |

### 32. CORPORATE INCOME TAX

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

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

|                     | VND                                                           |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                     | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2025</i> | <i>For the three-month<br/>period ended<br/>31 March 2024</i> |
| Current CIT expense | 55,007,282,806                                                | 22,420,150,788                                                |
| Deferred tax income | (22,502,077,393)                                              | (3,980,389,443)                                               |
| <b>TOTAL</b>        | <b>32,505,205,413</b>                                         | <b>18,439,761,345</b>                                         |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

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

| <i>Related parties</i>                 | <i>Transactions</i>             | <i>For the three-month period ended 31 March 2025</i> | <i>VND For the three-month period ended 31 March 2024</i> |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NNH Mizuki                             | Dividend income                 | 1,800,000,000                                         | 173,284,000,000                                           |
|                                        | Project management services (*) | 118,996,216                                           | 23,788,015,255                                            |
| Anabuki NL                             | Project management services     | 12,349,392                                            | -                                                         |
| (*) Sales to related parties (Note 28) |                                 | 131,345,608                                           | 23,788,015,255                                            |

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

| <i>Related parties</i>                 | <i>Transactions</i>            | <i>31 March 2025</i>  | <i>VND 31 December 2024</i> |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Short-term trade receivables</b>    |                                |                       |                             |
| Paragon Dai Phuoc                      | Project management services    | 66,973,000,000        | 66,973,000,000              |
| NNH Mizuki                             | Project management services    | 16,380,100,117        | 55,740,925,659              |
| Anabuki NL                             | Project management services    | 2,478,065,884         | 2,478,065,884               |
|                                        |                                | <b>85,831,166,001</b> | <b>125,191,991,543</b>      |
| <b>Short-term advance to suppliers</b> |                                |                       |                             |
| Anabuki NL                             | Advance for management service | 154,440,000           | 381,440,000                 |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

### 33. 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>31 March 2025</i>  | <i>31 December 2024</i> |
| <b>Other short-term receivables</b>     |                                  |                       |                         |
| NNH Mizuki                              | Receivables from BCC             | 55,445,462,994        | 55,445,462,994          |
|                                         | Dividend income                  | 5,400,000,000         | 4,527,312,825           |
| Anabuki NL                              | Deposit                          | 927,312,825           | -                       |
|                                         |                                  | <b>61,772,775,819</b> | <b>59,972,775,819</b>   |
| <b>Other long-term receivables</b>      |                                  |                       |                         |
| Tan Hiep                                | Deposit                          | 567,000,000           | 567,000,000             |
| Anabuki NL                              | Deposit                          | 110,000,000           | 110,000,000             |
|                                         |                                  | <b>677,000,000</b>    | <b>677,000,000</b>      |
| <b>Short-term payable</b>               |                                  |                       |                         |
| Anabuki NL                              | Management fee                   | 10,936,655,790        | 22,492,001,049          |
| <b>Short-term advance from customer</b> |                                  |                       |                         |
| Tan Hiep                                | Advance of purchasing land plots | 1,963,449,716         | 2,118,000,000           |
| NNH Mizuki                              | Construction consulting service  | 147,818,673           | 147,818,673             |
|                                         |                                  | <b>2,111,268,389</b>  | <b>2,265,818,673</b>    |

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

|                                             | VND                                                   |                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                             | <i>For the three-month period ended 31 March 2025</i> | <i>For the three-month period ended 31 March 2024</i> |
| Remunerations for members of the BOD        | 4,320,279,443                                         | 4,420,891,943                                         |
| Remunerations for members of the Management | 13,425,398,240                                        | 10,734,527,102                                        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>17,745,677,683</b>                                 | <b>15,155,419,045</b>                                 |

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

|                                                           | VND                                                   |                                                       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                           | <i>For the three-month period ended 31 March 2025</i> | <i>For the three-month period ended 31 March 2024</i> |
| Salary and operating expenses of Board of Audit Committee | 277,046,042                                           | 277,046,042                                           |

NOTED TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

### 34. EARNINGS PER SHARE

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

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

|                                                                                          | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2025 | For the three-month<br>period ended<br>31 March 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Net (loss) profit after tax (VND)</b>                                                 | <b>108,356,851,947</b>                               | <b>(76,847,110,994)</b>                              |
| <i>Less: Bonus and welfare fund and<br/>remuneration of the Board of Directors (VND)</i> | <i>(7,917,842,597)</i>                               | <i>1,096,138,216</i>                                 |
| <b>Net profit (loss) attributable to ordinary<br/>shareholders (VND)</b>                 | <b>100,439,009,350</b>                               | <b>(75,750,972,778)</b>                              |
| Weighted average number of ordinary shares<br>during the period ( <i>shares</i> )        | 385,075,304                                          | 384,777,471                                          |
| <b>Weighted average number of ordinary share<br/>adjusted for the effect of dilution</b> | <b>385,075,304</b>                                   | <b>384,777,471</b>                                   |
| <b>Earnings per share (VND)</b>                                                          |                                                      |                                                      |
| <i>Basic earnings per share</i>                                                          | 261                                                  | (197)                                                |
| <i>Diluted earnings per share</i>                                                        | 261                                                  | (197)                                                |

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

### 35. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

  
 Nguyen Hoang Huu Binh  
 Preparer

  
 Nguyen Quang Duc  
 Chief Accountant

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 General Director

23 April 2025

# Nam Long Investment Corporation

## EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN THE QUARTER 1 OF 2025

**NAM LONG INVESTMENT  
CORPORATION**

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

No: .....

*Ho Chi Minh, 25 April 2025*

Re: Explaining the variance from 10% and  
above of consolidated profit after tax of  
Quarter 1.2025 compared with the same  
period last year.

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

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan Phu, District 7, Ho Chi Minh City
- Phone: 028 5416 1718 Fax: 028 54171819

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market, Nam Long Investment Corporation hereby explains the case consolidated profit after tax of the three-month period ended 31 March 2025 as below:

| No | Items                | Quarter 1.2025 (dong) | Quarter 1.2024 (dong) | Variance |
|----|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| 1  | Net revenues         | 1,291,159,914,501     | 204,643,091,067       | 531%     |
| 2  | Net profit after tax | 109,854,673,067       | (65,005,927,754)      | 269%     |

The consolidated revenues of Quarter 1.2025 reached 1,291 billion dong, increased by 1,087 billion dong or 531% as compared to the same period of previous year. The revenue was mainly contributed from revenue of apartments, town house and villas (which was accounted for 94% of total revenues).

Net profit of Quarter 1.2025 increased 175 billion dong or 269% as compared with the same period as previous year mainly due to increased revenue compared with the period of 2024.

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

23 April 2025