

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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 bền vững; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
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	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 03/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucaş Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
No.2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward,
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Số tham chiếu: 11612990/69175724/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 1 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.162.788.098.987	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.514.680.781.879	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.426.592.726.828	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.088.088.055.051	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	598.896.543.809	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		598.896.543.809	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.454.999.690.289	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.271.165.865.887	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	529.308.153.317	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	90.080.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	646.972.108.481	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(82.527.401.566)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.901.843.085.344	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		17.967.218.028.002	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(65.374.942.658)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		692.367.997.666	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	318.210.804.646	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	372.283.026.131	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.874.166.889	1.067.997.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.051.296.231.267	2.768.886.604.855
210	I. Khoản phải thu dài hạn		158.028.303.411	10.058.034.416
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	158.028.303.411	10.058.034.416
220	II. Tài sản cố định		133.050.016.588	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	73.502.353.150	72.116.379.142
222	Nguyên giá		177.260.681.697	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.758.328.547)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	59.547.663.438	70.798.840.291
228	Nguyên giá		139.153.368.847	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(79.605.705.409)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	324.437.391.551	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		403.995.549.128	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(79.558.157.577)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.100.787.220	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.100.787.220	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.892.715.773.655	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.890.306.773.655	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		537.963.958.842	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	101.708.850.942	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	436.255.107.900	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.214.084.330.254	30.318.114.011.075

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.995.267.253.920	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		7.022.559.566.607	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	629.247.651.377	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.678.824.999.727	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	115.729.995.135	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động		3.310.994.024	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.088.199.675.091	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	30.656.369.927	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	903.485.713.857	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.491.480.795.923	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	24.480.741.115	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	57.142.630.431	57.089.314.183
330	II. Nợ dài hạn		6.972.707.687.313	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	280.706.249.890	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	225.430.095.203	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	5.359.488.680.776	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	1.065.996.650.918	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	41.086.010.526	41.375.098.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.218.817.076.334	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.218.817.076.334	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	27.1	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	27.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.163.121.724.935	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.955.435.327.181	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		207.686.397.754	517.894.708.641
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	4.548.992.903.078	4.893.763.066.918
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.214.084.330.254	30.318.114.011.075

Võ Hoài Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

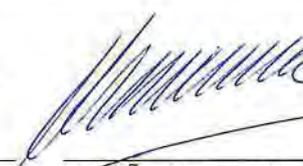
Ngày 1 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.063.715.825.616	456.934.229.202
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.319.105.883.966)	(241.829.468.987)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		744.609.941.650	215.104.760.215
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	92.173.908.407	275.627.911.400
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(148.182.192.445)	(118.151.459.252)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(134.715.325.820)	(104.407.402.045)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	28.268.490.671	67.623.947.366
25	7. Chi phí bán hàng	31	(220.424.848.088)	(75.346.428.439)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(224.013.720.615)	(252.805.784.261)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		272.431.579.580	112.052.947.029
31	10. Thu nhập khác	33	27.372.295.495	24.863.505.346
32	11. Chi phí khác	33	(8.366.671.243)	(6.166.413.859)
40	12. Lợi nhuận khác	33	19.005.624.252	18.697.091.487
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		291.437.203.832	130.750.038.516
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(106.523.729.194)	(52.986.257.865)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	22.478.980.413	17.086.835.939
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		207.392.455.051	94.850.616.590
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		207.686.397.754	67.853.688.830
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	(293.942.703)	26.996.927.760
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	499	159
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	499	159


Võ Hoài Vũ
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		291.437.203.832	130.750.038.516
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	23.499.500.126	24.863.991.576
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.180.344.787)	(9.259.610.521)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(122.957.308.635)	(343.251.858.766)
06	Chi phí lãi vay	32	148.182.192.445	118.151.459.252
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		338.981.242.981	(78.745.979.943)
09	Giảm các khoản phải thu		166.289.348.995	41.718.488.802
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		168.026.188.128	(1.654.241.216.085)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(880.440.976.848)	1.278.151.078.466
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		8.766.731.843	(67.629.134.966)
14	Tiền lãi vay đã trả		(204.628.906.791)	(278.467.701.318)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(375.842.024.158)	(163.019.610.694)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.076.683.752)	(34.986.036.377)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(806.925.079.602)	(957.220.112.115)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(30.322.649.975)	(10.945.608.751)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(560.597.627.157)	(582.801.655.613)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		591.678.579.121	663.695.479.677
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		101.138.632.739	215.939.768.752
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		28.520.787.948	230.887.984.065

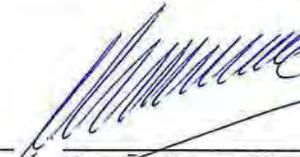


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp của cổ không kiểm soát	28	45.000.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát	28	(259.857.837.500)	-
33	Tiền thu từ đi vay	23.5	1.913.227.157.490	1.413.763.605.745
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.5	(2.030.964.607.041)	(995.117.878.672)
36	Cổ tức đã trả	27.3, 28	(817.613.250.874)	(159.015.018.582)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.150.208.537.925)	259.630.708.491
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.928.612.829.579)	(466.701.419.559)
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	5	3.514.680.781.879	2.073.395.626.989


Võ Hoài Vũ
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu 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 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

- (*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (**) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân 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 30 tháng 6 năm 2025 là: 827 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 809).

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 Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 dưới ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa sổ dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 giữa niên độ:

- 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.

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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 46 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất giữa niên độ 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu 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 (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.747.951.445	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.423.844.775.383	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	2.088.088.055.051	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	3.514.680.781.879	5.443.293.611.458

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,1%/năm đến 4,75%/năm.

6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 5,55%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các khách hàng khác	1.264.420.319.080	1.341.373.705.716
<i>Dự án Southgate</i>	414.436.558.880	441.346.108.084
<i>Dự án Akari</i>	345.282.541.023	364.970.216.376
<i>Dự án Nam Long Cần Thơ (*)</i>	153.346.106.018	266.769.887.226
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG</i>	93.949.680.353	-
<i>Dự án khác</i>	257.405.432.806	268.287.494.030
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	6.745.546.807	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	1.271.165.865.887	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.787.061.836)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.269.378.804.051	1.464.778.635.423

(*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 23.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	352.482.648.821	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 Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.145.775.532	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	103.415.022.051	101.581.994.883
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	25.837.604.900	25.837.604.900
- Khác	77.577.417.151	75.744.389.983
Tạm ứng khác	73.410.482.445	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	<u>529.308.153.317</u>	<u>492.362.165.943</u>
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>478.718.164.123</u>	<u>441.772.176.749</u>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	478.563.724.123	441.390.736.749
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 35)	154.440.000	381.440.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
	<i>VND</i>		
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	27.310.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	18.270.964.170	Ngày 30 tháng 9 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>		
TỔNG CỘNG	<u>90.080.964.170</u>		

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
Cá nhân 1	29.810.000.000	-	(2.500.000.000)	27.310.000.000
Cá nhân 3	20.270.964.170	-	(2.000.000.000)	18.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>94.580.964.170</u>	-	<u>(4.500.000.000)</u>	<u>90.080.964.170</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	379.811.599.741	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên cho mục đích kinh doanh khác	86.367.607.005	56.748.077.021
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	55.445.462.994	55.445.462.994
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	41.138.275.540	45.854.086.253
Đặt cọc, ký quỹ (i)	35.697.293.336	279.728.622.822
Khác	48.511.869.865	53.234.572.115
	646.972.108.481	823.963.233.623
Dài hạn		
Góp vốn HĐHTKD (ii)	145.952.435.693	-
Đặt cọc, ký quỹ	12.075.867.718	10.058.034.416
	158.028.303.411	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	805.000.411.892	834.021.268.039
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(30.150.350.536)	(28.150.350.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	774.850.061.356	805.870.917.503
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	710.600.285.537	745.221.141.684
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 35)	63.572.775.819	59.972.775.819
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 35)	677.000.000	677.000.000

(i) Khoản phải thu đặt cọc ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:

- Khoản ký quỹ ngắn hạn với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.

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

- HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD dài hạn với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng với giá trị là 145.952.435.693 VND để phát triển dự án Nhà ở Nam Long – Thủy Nguyên trên quy mô diện tích 91.052 m² tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	28.150.350.536	21.397.850.830
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	2.000.000.000	3.376.249.853
Ngày 30 tháng 6	<u>30.150.350.536</u>	<u>24.774.100.683</u>

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	17.957.287.292.213	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	4.888.336.073	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	5.042.399.716	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	17.967.218.028.002	18.060.600.682.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(65.374.942.658)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.901.843.085.344	17.993.423.057.164
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.676.906.539.001	8.684.523.739.008
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.987.200.417.948	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.867.577.857.941	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ (**)	1.291.675.436.652	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	351.495.989.674	-
Dự án Nguyễn Sơn	217.848.065.459	226.621.280.597
Dự án Phú Hữu	206.359.313.521	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	119.221.955.860	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	76.711.843.134	72.512.433.817
Dự án VSIP Hải Phòng	69.645.064.419	69.525.064.419
Dự án Long An 36ha	23.402.093.115	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	11.432.682.553	303.783.933.103
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	42.265.162.724	62.249.867.353

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

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

(**) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 74.643.533.443 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 153.882.762.577 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Ngày 1 tháng 1	67.177.625.523	67.854.374.520
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(1.802.682.865)</u>	<u>(605.969.232)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>65.374.942.658</u>	<u>67.248.405.288</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	307.317.071.693	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	6.657.205.277	10.069.158.333
Khác	4.236.527.676	2.227.723.186
	<u>318.210.804.646</u>	<u>329.833.439.756</u>
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	89.601.832.776	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	9.983.555.276	13.013.336.242
Chi phí chờ phân bổ khác	2.123.462.890	572.459.999
	<u>101.708.850.942</u>	<u>98.923.536.250</u>
TỔNG CỘNG	<u>419.919.655.588</u>	<u>428.756.976.006</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
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	287.600.000	5.617.359.104	-	-	7.344.009.975
Thanh lý	-	-	(5.057.381.819)	(744.577.653)	-	(5.801.959.472)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	98.234.184.061	29.252.152.256	34.375.201.100	10.922.219.305	4.476.924.975	177.260.681.697
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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	(748.605.533)	(488.451.316)	(2.021.200.520)	-	(262.616.794)	(3.520.874.163)
Thanh lý	-	-	2.620.220.015	744.577.653	-	3.364.797.668
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(46.497.066.617)	(17.462.717.348)	(25.540.143.174)	(10.922.219.305)	(3.336.182.103)	(103.758.328.547)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	51.737.117.444	11.789.434.908	8.835.057.926	-	1.140.742.872	73.502.353.150

Trong đó:

Thế chấp để đảm bảo cho
các khoản vay (TM số 23.1)

6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vì tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2025	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.010)	(11.210.050.843)	(11.251.176.853)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(2.696.351.955)</u>	<u>(76.909.353.454)</u>	<u>(79.605.705.409)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>13.042.005.268</u>	<u>57.756.835.023</u>	<u>70.798.840.291</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>13.000.879.258</u>	<u>46.546.784.180</u>	<u>59.547.663.438</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	-	23.130.540.000	23.130.540.000
Thanh lý	-	(7.273.072.192)	(7.273.072.192)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>25.019.644.770</u>	<u>378.975.904.358</u>	<u>403.995.549.128</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Tăng trong kỳ	(19.726.726)	(8.707.722.384)	(8.727.449.110)
Thanh lý	-	1.398.697.461	1.398.697.461
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(10.003.303.376)</u>	<u>(69.554.854.201)</u>	<u>(79.558.157.577)</u>
Giá trị còn lại:			
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 30 tháng 6 năm 2025	<u>15.016.341.394</u>	<u>309.421.050.157</u>	<u>324.437.391.551</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (TM số 29.1)	18.688.003.573	17.315.542.288
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (TM số 30)	(13.179.306.275)	(7.481.701.962)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Mua sắm	<u>5.100.787.220</u>	<u>5.449.486.778</u>

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.890.306.773.655	1.791.978.282.984
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	<u>2.409.000.000</u>	<u>2.409.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.892.715.773.655</u>	<u>1.794.387.282.984</u>

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %
Paragon (i)	Bất động sản	50,53	50,00
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	50,00
Anabuki (iii)	Bất động sản	30,59	30,59

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Tăng trong kỳ (TM số 4.1)	-	-	73.660.000.000	73.660.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	1.602.767.630.211
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.298.143.389	26.074.227.496	(103.880.214)	28.268.490.671
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(3.600.000.000)	-	(3.600.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	14.131.868.604	274.441.323.283	(1.034.048.443)	287.539.143.444
Giá trị ghi sổ:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	18.720.368.604	814.441.323.283	1.057.145.081.768	1.890.306.773.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hong Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng PG	126.133.528.772	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	63.724.584.659	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	439.389.537.946	757.172.901.006
TỔNG CỘNG	<u>629.247.651.377</u>	<u>1.027.334.006.102</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	618.563.517.342	1.004.842.005.053
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	10.684.134.035	22.492.001.049

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.678.677.181.054	3.021.413.994.305
Khác	147.818.673	2.265.818.673
TỔNG CỘNG	<u>2.678.824.999.727</u>	<u>3.023.679.812.978</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	2.678.677.181.054	3.021.413.994.305
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	147.818.673	2.265.818.673

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
				VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	361.187.144.987	104.120.112.131	(93.024.230.987)	372.283.026.131
Các loại thuế khác	1.067.997.653	806.169.236	-	1.874.166.889
TỔNG CỘNG	362.255.142.640	104.926.281.367	(93.024.230.987)	374.157.193.020
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	332.016.204.720	106.523.729.194	(375.842.024.158)	62.697.909.756
Thuế thu nhập cá nhân	37.107.752.881	59.026.111.789	(68.879.912.439)	27.253.952.231
Thuế giá trị gia tăng	20.519.863.447	166.090.681.905	(162.166.932.037)	24.443.613.315
Các loại thuế khác	77.164.654	6.454.783.346	(5.197.428.167)	1.334.519.833
TỔNG CỘNG	389.720.985.702	338.095.306.234	(612.086.296.801)	115.729.995.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	932.575.024.638	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	89.486.755.757	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	66.137.894.696	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	<u>1.088.199.675.091</u>	<u>1.249.233.122.028</u>

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Ký quỹ đã nhận	337.739.161.187	232.964.338.164
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	330.112.679.619	321.905.492.114
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	81.455.656.752	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	58.134.008.888	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	10.245.079.000	5.218.892.200
Khác	85.799.128.411	67.748.737.395
	<u>903.485.713.857</u>	<u>1.418.048.328.492</u>
Dài hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	130.886.839.041	-
Ký quỹ	89.619.698.162	121.655.266.207
Khác	4.923.558.000	188.542.649
	<u>225.430.095.203</u>	<u>121.843.808.856</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.128.915.809.060</u>	<u>1.539.892.137.348</u>

23. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 23.1)	863.103.671.873	1.108.656.774.446
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 23.2)	459.176.069.657	1.025.027.819.631
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 23.3)	169.201.054.393	169.201.054.393
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 23.4)	-	655.575.633.373
	<u>1.491.480.795.923</u>	<u>2.958.461.281.843</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 23.4)	3.619.617.916.662	2.956.515.416.664
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 23.2)	1.739.870.764.114	1.046.203.361.118
	<u>5.359.488.680.776</u>	<u>4.002.718.777.782</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.850.969.476.699</u>	<u>6.961.180.059.625</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.997.241.094	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2025 đến ngày 22 tháng 3 năm 2026	7 - 7,4	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	156.029.507.717	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,8 - 7,3	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	74.146.669.553	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 21 tháng 2 năm 2026	7,8 - 8,8	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam	24.679.131.197	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2026 đến ngày 17 tháng 3 năm 2026	6,6 - 7,3	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.026.531.680	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 10 năm 2025	6 - 6,9	Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	17.715.793.824	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2025 đến ngày 22 tháng 8 năm 2025	7,05 - 7,40	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.817.802.089	Ngày 23 tháng 12 năm 2025	6,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	863.103.671.873			



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	710.276.767.487	Ngày 15 tháng 4 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,2 - 8,3	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án ở DNWF (TM số 11)
Vay 2	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 (TM số 7)
Vay 3	182.855.066.284	Ngày 24 tháng 11 năm 2026	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 5	117.094.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Ehome PG Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	6,4	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc.
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	717.500.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi		
TỔNG CỘNG	2.199.046.833.771				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	1.739.870.764.114				
- Vay dài hạn đến hạn trả	459.176.069.657				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 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:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Cá nhân 5 (i)	71.538.326.525	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4
Cá nhân 6 (i)	49.584.591.368	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	4
Cá nhân 7 (i)	48.078.136.500	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	4
TỔNG CỘNG	<u>169.201.054.393</u>		

(i) Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Nhóm Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho các cá nhân này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
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	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	350.000.000.000	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
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9,8 - 11	Ngày 4 tháng 6 năm 2028	Thanh toán toàn bộ khoản gốc trái phiếu đến hạn	38.552.000 cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7,4	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu tiếp theo

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000	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 Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành

(40.382.083.338)

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

3.619.617.916.662

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn

3.619.617.916.662

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.5 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	1.253.227.157.490	660.000.000.000	1.913.227.157.490
Tiền chi trả nợ gốc	(1.370.964.607.041)	(660.000.000.000)	(2.030.964.607.041)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(5.940.000.000)	(5.940.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	13.466.866.625	13.466.866.625
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>3.231.351.560.037</u>	<u>3.619.617.916.662</u>	<u>6.850.969.476.699</u>

24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Ngày 1 tháng 1	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ (TM số 27.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(28.076.683.752)</u>	<u>(34.781.173.539)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>57.142.630.431</u>	<u>73.070.092.825</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	30.656.369.927	25.495.948.477
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	260.216.002.282	248.771.574.944
Tiền cho thuê nhận trước	20.490.247.608	54.507.282.664
	<u>280.706.249.890</u>	<u>303.278.857.608</u>
TỔNG CỘNG	<u>311.362.619.817</u>	<u>328.774.806.085</u>

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	67.853.688.830	67.853.688.830
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.721.481.280.245	9.225.205.398.566

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	207.686.397.754	207.686.397.754	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)	
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.163.121.724.935	9.669.824.173.256	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	385.075.304	385.075.304
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>385.075.304</i>	<i>384.777.471</i>
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	384.777.471

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

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ		
Cổ tức đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả	186.827.634.436	157.887.710.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn điều lệ đã góp	2.202.302.636.436	2.417.160.473.936
Chênh lệch 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	976.452.834.971	1.106.365.161.311
TỔNG CỘNG	<u>4.548.992.903.078</u>	<u>4.893.763.066.918</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	(293.942.703)	26.996.927.760
Góp vốn	45.000.000.000	-
Thoái vốn	(258.500.000.000)	-
Chuyển nhượng cổ phần	(1.357.837.500)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	(4.278.803.821)	-
Cổ tức đã công bố	(125.339.579.816)	(95.905.102.520)
Ngày 30 tháng 6	<u>4.548.992.903.078</u>	<u>4.080.631.482.050</u>
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	630.785.616.438	1.127.308.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu thuần	2.063.715.825.616	456.934.229.202
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.905.528.028.604	371.875.801.170
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	88.212.200.348	7.173.173.266
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	51.287.593.091	60.569.712.478
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	18.688.003.573	17.315.542.288
TỔNG CỘNG	2.063.715.825.616	456.934.229.202
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.062.528.282.368	410.163.870.744
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	1.187.543.248	46.770.358.458

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	92.173.908.407	44.933.589.273
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	230.694.322.127
TỔNG CỘNG	92.173.908.407	275.627.911.400



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.183.285.009.233	166.377.863.220
Giá vốn dịch vụ xây dựng	76.680.284.622	6.363.504.979
Giá vốn dịch vụ cung cấp	45.961.283.836	61.606.398.826
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.179.306.275	7.481.701.962
TỔNG CỘNG	<u>1.319.105.883.966</u>	<u>241.829.468.987</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	140.121.567.549	21.617.578.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.790.780.703	29.749.562.125
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	7.743.126.270	11.995.746.243
Chi phí nhân viên	173.238.182	754.860.370
Khác	3.596.135.384	11.228.681.602
	<u>220.424.848.088</u>	<u>75.346.428.439</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	152.438.193.262	127.956.950.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.597.351.275	95.434.411.531
Chi phí khấu hao	15.519.849.244	12.440.550.513
Chi phí thuê	1.014.290.618	10.446.901.006
Khác	8.444.036.216	6.526.970.239
	<u>224.013.720.615</u>	<u>252.805.784.261</u>
TỔNG CỘNG	<u>444.438.568.703</u>	<u>328.152.212.700</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	134.715.325.820	104.407.402.045
Chi phí phát hành trái phiếu	13.466.866.625	13.744.057.207
TỔNG CỘNG	<u>148.182.192.445</u>	<u>118.151.459.252</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	15.294.254.803	12.824.455.507
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	4.188.633.507	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.966.348.878	10.588.531.420
Khác	5.923.058.307	1.450.518.419
	<u>27.372.295.495</u>	<u>24.863.505.346</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	(5.258.315.221)	(6.015.952.780)
Khác	(3.108.356.022)	(150.461.079)
	<u>(8.366.671.243)</u>	<u>(6.166.413.859)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>19.005.624.252</u>	<u>18.697.091.487</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thuế TNDN hiện hành	104.827.265.998	52.829.732.893
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.696.463.196	156.524.972
	<u>106.523.729.194</u>	<u>52.986.257.865</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	(22.478.980.413)	(17.086.835.939)
TỔNG CỘNG	<u>84.044.748.781</u>	<u>35.899.421.926</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	291.437.203.832	130.750.038.516
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	58.287.440.766	26.150.007.703
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	20.212.413.941	11.258.219.265
Chi phí không được trừ	8.667.472.667	10.226.759.261
Lỗi thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.491.216.409	733.321.961
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(5.653.698.134)	(13.524.789.473)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	465.667.569
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	1.696.463.196	156.524.972
Khác	(1.656.560.064)	433.710.668
Chi phí thuế TNDN	84.044.748.781	35.899.421.926

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	293.946.238.478	274.858.709.545	19.087.528.933	20.114.434.478	
Chi phí phải trả	87.036.386.673	69.810.157.655	17.226.229.018	1.424.283.496	
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	37.408.894.769	38.770.930.695	(1.362.035.926)	(5.652.375.595)	
Lỗi thuế kết chuyển sang	17.863.587.980	17.804.571.707	-	10.116.983.071	
Khác			59.016.272	675.249.971	
	436.255.107.900	401.244.369.602			
Thuế TNDN hoãn lại phải trả					
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(906.668.046.033)	(909.064.994.836)	(14.928.706.688)	5.009.422.703	
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(154.408.604.885)	(139.479.898.197)	2.396.948.804	(14.601.162.185)	
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-	
	(1.065.996.650.918)	(1.053.464.893.033)			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			22.478.980.413	17.086.835.939	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

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

34.4 Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 446.534.528.092 VND (2024: VND 380.002.096.527) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	VND
				Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(168.608.057.933)	378.975.595.089
2024 (*)	2029	55.102.850.956	-	55.102.850.956
2025 (*)	2030	12.456.082.047	-	12.456.082.047
TỔNG CỘNG		618.700.625.547	(172.166.097.455)	446.534.528.092

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2025	VND
					Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2025
2023	2028	(i)	257.198.327.126	(20.042.848.328)	237.155.478.798
2025	2030	(i)	101.062.069.706	-	101.062.069.706
TỔNG CỘNG			358.260.396.832	(20.042.848.328)	338.217.548.504

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Paragon	Công ty liên doanh
Anabuki	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("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>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
NNH Mizuki	Cổ tức	3.600.000.000	175.284.000.000
	Cung cấp dịch vụ	1.175.193.856	45.060.832.370
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Anabuki	Cung cấp dịch vụ	12.349.392	1.709.526.088
(*) Doanh thu với các bên liên quan (TM số 29.1)		1.187.543.248	46.770.358.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	4.267.480.923	55.740.925.659
Anabuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		6.745.546.807	125.191.991.543
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn			
Anabuki	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
Phải thu khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	7.200.000.000	4.527.312.825
Anabuki	Khác	927.312.825	-
		63.572.775.819	59.972.775.819
Phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	110.000.000	110.000.000
		677.000.000	677.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Anabuki	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	10.684.134.035	22.492.001.049
Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		147.818.673	2.265.818.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.654.070.135	8.640.558.885
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	25.414.959.836	22.715.203.959
TỔNG CỘNG	34.069.029.971	31.355.762.844

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	554.092.083	554.092.083

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	207.686.397.754	67.853.688.830
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(15.384.319.888)</i>	<i>(6.713.657.419)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	192.302.077.866	61.140.031.411
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	385.075.304	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	385.075.304	384.777.471
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>499</i>	<i>159</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>499</i>	<i>159</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 ("NQĐHĐCĐ 2025").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	14.340.578.070	10.685.004.450
Từ 1 đến 5 năm	21.935.050.971	20.204.578.091
Trên 5 năm	4.034.500.303	5.308.553.030
TỔNG CỘNG	40.310.129.344	36.198.135.571

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	20.074.969.744	8.553.850.594
	57.024.589	
Từ 1 đến 5 năm	260	30.122.740.669
Trên 5 năm	45.120.778.382	19.607.020.588
TỔNG CỘNG	122.220.337.386	58.283.611.851

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari (*)	2.762.631.771.308	1.572.120.786.989	1.190.510.984.319
Dự án Cần Thơ	1.962.170.538.499	681.135.984.349	1.281.034.554.150
Dự án VCT	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.439.268.137	131.795.975.018	188.643.293.119
Dự án Mizuki	188.549.290.675	4.570.958.384	183.978.332.291
Dự án Southgate	120.342.076.070	25.605.255.581	94.736.820.489
Khác	231.125.884.658	14.808.422.277	216.317.462.381
TỔNG CỘNG	6.058.225.806.236	2.719.568.235.725	3.338.657.570.511

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, bao gồm trong tổng giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Công ty đã chi cho khoản mục chi phí xây dựng, chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo...) cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.673.733.649.493 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32a/2025/NQ/HĐQT/NLG, ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua phê duyệt việc chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Đồng Nai Waterfront, tương ứng với 15,1% vốn điều lệ, theo đó sau khi giao dịch hoàn tất tỷ lệ sở hữu của Công ty dự kiến giảm xuống 50%.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu 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.


Võ Hoài Vũ
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025




Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 6 THÁNG ĐẦU 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: 098/2025/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 8 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính soát xét hợp nhất 6
tháng đầu 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 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau :

Stt	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025 (đồng)	6 tháng đầu năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	2.063.715.825.616	456.934.229.202	352%
2	Lãi thuần sau thuế	207.392.455.051	94.850.616.590	119%

Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2025 đạt 2.064 tỷ đồng tăng 1.607 tỷ đồng hay 352% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 92% tổng doanh thu trong 6 tháng đầu năm). Lợi nhuận thuần 6 tháng đầu năm 2025 tăng 113 tỷ đồng hay 119% 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 1 tháng 8 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Report on review of interim consolidated financial statements	4 - 5
Interim consolidated balance sheet	6 - 8
Interim consolidated income statement	9
Interim consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the interim consolidated financial statements	12 - 59

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the 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	resigned 28 July 2025
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	resigned 28 July 2025
Mr Tran Thanh Phong	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	

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

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

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 the period ended 30 June 2025 in accordance with the Chart of Authorisation No 03/2025/UQ/NLG effective from 31 March 2025 to 31 March 2026.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2025.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2025, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025

ec



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
No.2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward,
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Reference: 11612990/69175724/LR-HN

REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 1 August 2025, and as set out on pages 6 to 59 which comprise the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2025, and the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.



Shape the future
with confidence

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2025, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Ernst & Young Chin Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2023-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 30 June 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
100	A. CURRENT ASSETS		25,162,788,098,987	27,549,227,406,220
110	I. Cash and cash equivalents	5	3,514,680,781,879	5,443,293,611,458
111	1. Cash		1,426,592,726,828	1,384,366,865,816
112	2. Cash equivalents		2,088,088,055,051	4,058,926,745,642
120	II. Short-term investment	6	598,896,543,809	623,477,495,773
123	1. Held-to-maturity investments		598,896,543,809	623,477,495,773
130	III. Current accounts receivables		2,454,999,690,289	2,796,944,659,429
131	1. Short-term trade receivables	7	1,271,165,865,887	1,466,565,697,259
132	2. Short-term advances to suppliers	8	529,308,153,317	492,362,165,943
135	3. Short-term loan receivables	9	90,080,964,170	94,580,964,170
136	4. Other short-term receivables	10	646,972,108,481	823,963,233,623
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 8, 10	(82,527,401,566)	(80,527,401,566)
140	IV. Inventories	11	17,901,843,085,344	17,993,423,057,164
141	1. Inventories		17,967,218,028,002	18,060,600,682,687
149	2. Provision for obsolete inventories		(65,374,942,658)	(67,177,625,523)
150	V. Other current assets		692,367,997,666	692,088,582,396
151	1. Short-term prepaid expenses	12	318,210,804,646	329,833,439,756
152	2. Value-added tax deductible	20	372,283,026,131	361,187,144,987
153	3. Tax and other receivables from the State	20	1,874,166,889	1,067,997,653

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

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
200	B. NON-CURRENT ASSETS		3,051,296,231,267	2,768,886,604,855
210	I. Long-term receivables		158,028,303,411	10,058,034,416
216	1. Other long-term receivables	10	158,028,303,411	10,058,034,416
220	II. Fixed assets		133,050,016,588	142,915,219,433
221	1. Tangible fixed assets	13	73,502,353,150	72,116,379,142
222	Cost		177,260,681,697	175,718,631,194
223	Accumulated depreciation		(103,758,328,547)	(103,602,252,052)
227	2. Intangible fixed assets	14	59,547,663,438	70,798,840,291
228	Cost		139,153,368,847	139,153,368,847
229	Accumulated amortisation		(79,605,705,409)	(68,354,528,556)
230	III. Investment properties	15	324,437,391,551	315,908,675,392
231	1. Cost		403,995,549,128	388,138,081,320
232	2. Accumulated depreciation		(79,558,157,577)	(72,229,405,928)
240	IV. Long-term asset in progress		5,100,787,220	5,449,486,778
242	1. Construction in progress	16	5,100,787,220	5,449,486,778
250	V. Long-term investments	17	1,892,715,773,655	1,794,387,282,984
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	1,890,306,773,655	1,791,978,282,984
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		537,963,958,842	500,167,905,852
261	1. Long-term prepaid expenses	12	101,708,850,942	98,923,536,250
262	2. Deferred tax assets	34.3	436,255,107,900	401,244,369,602
270	TOTAL ASSETS		28,214,084,330,254	30,318,114,011,075

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

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
300	C. LIABILITIES		13,995,267,253,920	15,749,187,725,780
310	I. Current liabilities		7,022,559,566,607	10,226,506,290,209
311	1. Short-term trade payables	18	629,247,651,377	1,027,334,006,102
312	2. Short-term advances from customers	19	2,678,824,999,727	3,023,679,812,978
313	3. Statutory obligations	20	115,729,995,135	389,720,985,702
314	4. Payables to employees		3,310,994,024	51,874,175,133
315	5. Short-term accrued expenses	21	1,088,199,675,091	1,249,233,122,028
318	6. Short-term unearned revenues	25	30,656,369,927	25,495,948,477
319	7. Other short-term payables	22	903,485,713,857	1,418,048,328,492
320	8. Short-term loan	23	1,491,480,795,923	2,958,461,281,843
321	9. Short-term provision	26	24,480,741,115	25,569,315,271
322	10. Bonus and welfare fund	24	57,142,630,431	57,089,314,183
330	II. Non-current liabilities		6,972,707,687,313	5,522,681,435,571
336	1. Long-term unearned revenues	25	280,706,249,890	303,278,857,608
337	2. Other long-term liabilities	22	225,430,095,203	121,843,808,856
338	3. Long-term loans	23	5,359,488,680,776	4,002,718,777,782
341	4. Deferred tax liabilities	34.3	1,065,996,650,918	1,053,464,893,033
342	5. Long-term provisions	26	41,086,010,526	41,375,098,292
400	D. OWNERS' EQUITY		14,218,817,076,334	14,568,926,285,295
410	I. Capital		14,218,817,076,334	14,568,926,285,295
411	1. Share capital	27.1	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	27.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	27.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	27.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	27.1	3,163,121,724,935	3,171,439,100,056
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,955,435,327,181	2,653,544,391,415
421b	- Undistributed earnings of current period		207,686,397,754	517,894,708,641
429	6. Non-controlling interests	28	4,548,992,903,078	4,893,763,066,918
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		28,214,084,330,254	30,318,114,011,075



Vo Hoai Vu
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Viet Nam

1 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	29.1	2,063,715,825,616	456,934,229,202
11	2. Costs of goods sold and services rendered	30	(1,319,105,883,966)	(241,829,468,987)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		744,609,941,650	215,104,760,215
21	4. Finance income	29.2	92,173,908,407	275,627,911,400
22	5. Finance expenses	32	(148,182,192,445)	(118,151,459,252)
23	- In which: Interest expenses		(134,715,325,820)	(104,407,402,045)
24	6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	28,268,490,671	67,623,947,366
25	7. Selling expenses	31	(220,424,848,088)	(75,346,428,439)
26	8. General and administration expenses	31	(224,013,720,615)	(252,805,784,261)
30	9. Operating profit		272,431,579,580	112,052,947,029
31	10. Other income	33	27,372,295,495	24,863,505,346
32	11. Other expenses	33	(8,366,671,243)	(6,166,413,859)
40	12. Other profit	33	19,005,624,252	18,697,091,487
50	13. Accounting profit before tax		291,437,203,832	130,750,038,516
51	14. Current corporate income tax expense	34.1	(106,523,729,194)	(52,986,257,865)
52	15. Deferred tax income	34.3	22,478,980,413	17,086,835,939
60	16. Net profit after tax		207,392,455,051	94,850,616,590
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		207,686,397,754	67,853,688,830
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	28	(293,942,703)	26,996,927,760
70	19. Basic earnings per share	36	499	159
71	20. Diluted earnings per share	36	499	159

Vo Hoai Vu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Viet Nam

1 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		291,437,203,832	130,750,038,516
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15	23,499,500,126	24,863,991,576
03	Reversal of provisions		(1,180,344,787)	(9,259,610,521)
05	Profits from investing activities		(122,957,308,635)	(343,251,858,766)
06	Interest expenses	32	148,182,192,445	118,151,459,252
08	Operating profit (loss) before changes in working capital		338,981,242,981	(78,745,979,943)
09	Decrease in receivables		166,289,348,995	41,718,488,802
10	Decrease (increase) in inventories		168,026,188,128	(1,654,241,216,085)
11	(Decrease) increase in payables		(880,440,976,848)	1,278,151,078,466
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		8,766,731,843	(67,629,134,966)
14	Interest paid		(204,628,906,791)	(278,467,701,318)
15	Corporate income tax paid	20	(375,842,024,158)	(163,019,610,694)
17	Other cash outflows used in operating activities		(28,076,683,752)	(34,986,036,377)
20	Net cash flows used in operating activities		(806,925,079,602)	(957,220,112,115)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(30,322,649,975)	(10,945,608,751)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		283,853,220	-
23	Payments for bank term deposits		(560,597,627,157)	(582,801,655,613)
24	Collections from borrowers and bank term deposits		591,678,579,121	663,695,479,677
25	Payments for investments in other entities and capital redemption		(73,660,000,000)	(55,000,000,000)
27	Interest and dividends received		101,138,632,739	215,939,768,752
30	Net cash flows from investing activities		28,520,787,948	230,887,984,065

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

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution from NCI	28	45,000,000,000	-
32	Capital redemption to NCI	28	(259,857,837,500)	-
33	Drawdown of borrowings	23.5	1,913,227,157,490	1,413,763,605,745
34	Repayment of borrowings	23.5	(2,030,964,607,041)	(995,117,878,672)
36	Dividends paid	27.3, 28	(817,613,250,874)	(159,015,018,582)
40	Net cash flows (used in) from financing activities		(1,150,208,537,925)	259,630,708,491
50	Net decrease in cash and cash equivalents for the period		(1,928,612,829,579)	(466,701,419,559)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
70	Cash and cash equivalents at end of period	5	3,514,680,781,879	2,073,395,626,989


Vo Hoai Vu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Viet Nam
1 August 2025





NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 30 June 2025 and for the six-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 27 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 30 June 2025, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries, two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

Companies	Locations	Businesses	Interest and voting rights (%)	
			30 June 2025	31 December 2024
Subsidiaries				
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited	HCMC	Real estate	59.11	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	100.00	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long SPV Company Limited (**)	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Jointly-controlled entities				
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	50.53	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
Associate				
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited ("Anabuki")	HCMC	Real estate	30.59	30.59

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

- (*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
(**) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2025 and as at the date of these interim consolidated financial statements.

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour, road and bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan 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 30 June 2025 is 827 (31 December 2024: 809 employees).

2. BASIS 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 Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

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

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the 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.

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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 *Depreciation and amortisation*

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

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

3.7 *Investment properties*

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

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

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Prepaid expenses*

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

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

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

3.10 *Business combinations and goodwill*

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

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

3.11 *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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 *Investments* (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting 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 line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.12 *Payable and accruals*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at Group. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the 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 46 of the Labour Code.

3.14 *Provision*

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

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 3% to 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

At the end of the 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 incurred 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, re-issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

3.17 *Appropriation of net profit*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Appropriation of net profit* (continued)

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

✦ *Investment and development fund*

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

✦ *Other funds belonging to owners' equity*

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

✦ *Bonus and welfare fund*

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

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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 *Revenue recognition* (continued)

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.20 *Taxation*

Current income tax

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

Current income tax is charged or credited to the 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.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

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

Deferred tax is charged or credited to the 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, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

3.22 *Segment information*

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

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

4.1 *Capital contribution to increase ownership in Paragon*

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

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

On 30 June 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 195,000,000,000 into Kikyo Valora. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 59.11% as of this date. As the date of the interim consolidated financial statements, Kikyo Valora is in progress of updating the amended ERC.

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Cash on hand	2,747,951,445	5,844,510,019
Cash at banks	1,423,844,775,383	1,378,522,355,797
Cash equivalents (*)	2,088,088,055,051	4,058,926,745,642
TOTAL	<u>3,514,680,781,879</u>	<u>5,443,293,611,458</u>

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 4.1% to 4.75% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 5.3% to 5.55% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Trade receivables from other customers	1,264,420,319,080	1,341,373,705,716
- <i>Southgate project</i>	414,436,558,880	441,346,108,084
- <i>Akari project</i>	345,282,541,023	364,970,216,376
- <i>Nam Long Can Tho project (*)</i>	153,346,106,018	266,769,887,226
- <i>PG Investment and Construction Joint Stock Company</i>	93,949,680,353	-
- <i>Others</i>	257,405,432,806	268,287,494,030
Trade receivables from related parties (Note 35)	6,745,546,807	125,191,991,543
TOTAL	<u>1,271,165,865,887</u>	<u>1,466,565,697,259</u>
Provision for doubtful debts	(1,787,061,836)	(1,787,061,836)
NET	<u>1,269,378,804,051</u>	<u>1,464,778,635,423</u>

(*) Right of short-term receivables from Nam Long Can Tho projects was secured for the loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (Note 23.2).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances for purchases of land use rights	352,482,648,821	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	42,145,775,532	40,119,070,329
- Others	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances for construction services	103,415,022,051	101,581,994,883
- Dong Nai General Agriculture Services United Cooperative	25,837,604,900	25,837,604,900
- Others	77,577,417,151	75,744,389,983
Others	73,410,482,445	40,324,227,442
TOTAL	<u>529,308,153,317</u>	<u>492,362,165,943</u>
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
NET	<u>478,718,164,123</u>	<u>441,772,176,749</u>
<i>In which:</i>		
Advance to other suppliers	478,563,724,123	441,390,736,749
Advance to related parties (Note 35)	154,440,000	381,440,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	27,310,000,000	30 September 2025	6.0
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	17,500,000,000	1 April 2026	8.0
Loan 2	12,500,000,000	24 March 2026	8.0
	<u>30,000,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	18,270,964,170	30 September 2025	6.0
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	9,500,000,000	26 December 2025	6.0
Loan 2	5,000,000,000	26 December 2025	6.0
	<u>14,500,000,000</u>		
TOTAL	<u>90,080,964,170</u>		

Movements of loan receivables are as follows

	<i>31 December 2024</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>VND</i> <i>30 June 2025</i>
Individual 2	30,000,000,000	-	-	30,000,000,000
Individual 1	29,810,000,000	-	(2,500,000,000)	27,310,000,000
Individual 3	20,270,964,170	-	(2,000,000,000)	18,270,964,170
Individual 4	14,500,000,000	-	-	14,500,000,000
TOTAL	<u>94,580,964,170</u>	-	<u>(4,500,000,000)</u>	<u>90,080,964,170</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Advances to employees for land compensation purpose	379,811,599,741	332,952,412,418
Advances to employees for other business purposes	86,367,607,005	56,748,077,021
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	55,445,462,994	55,445,462,994
Receivables of interest and shared profits	41,138,275,540	45,854,086,253
Deposits (i)	35,697,293,336	279,728,622,822
Others	48,511,869,865	53,234,572,115
	646,972,108,481	823,963,233,623
Long-term		
Capital contribution in BCC (ii)	145,952,435,693	-
Deposit	12,075,867,718	10,058,034,416
	158,028,303,411	10,058,034,416
TOTAL	805,000,411,892	834,021,268,039
Provision for doubtful debts	(30,150,350,536)	(28,150,350,536)
NET	774,850,061,356	805,870,917,503
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	710,600,285,537	745,221,141,684
<i>Due from short-term related parties (Note 35)</i>	63,572,775,819	59,972,775,819
<i>Due from long-term related parties (Note 35)</i>	677,000,000	677,000,000

(i) Deposits mainly represent the following:

- The short-term deposit amount of VND 22,300,000,000 to guarantee for the project located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City; and
- Other deposits for operating purposes.

(ii) The amount represented to the investment in the following business operating systems:

- Short-term BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m² located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. As at 30 June 2025, this project was under development stage.
- Long-term BCC with VSIP Hai Phong Company Limited with amount of VND 145,952,435,693 to develop Nam Long – Thuy Nguyen housing project relating to the project with total area of 91,052 m² located at Duong Quan Commune, Thuy Nguyen District, Hai Phong City;

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

10. OTHER RECEIVABLES (continued)

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

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
1 January	28,150,350,536	21,397,850,830
Add: Provision made during the period	2,000,000,000	3,376,249,853
30 June	<u>30,150,350,536</u>	<u>24,774,100,683</u>

11. INVENTORIES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Inventory properties under development (i)	17,957,287,292,213	18,031,980,000,298
Project management services	4,888,336,073	22,166,170,438
Construction materials	5,042,399,716	6,454,511,951
TOTAL	17,967,218,028,002	18,060,600,682,687
Provision for obsolete inventories	(65,374,942,658)	(67,177,625,523)
NET	17,901,843,085,344	17,993,423,057,164
(i) Inventory properties under development:		
<i>Izumii project (*) (**)</i>	8,676,906,539,001	8,684,523,739,008
<i>Waterpoint Phase 1 project (*) (**)</i>	3,987,200,417,948	3,832,648,063,945
<i>Waterpoint Phase 2 project (*)</i>	2,867,577,857,941	2,594,992,396,132
<i>Can Tho project (**)</i>	1,291,675,436,652	1,805,855,757,397
<i>Ehome PG Hai Phong project</i>	351,495,989,674	-
<i>Nguyen Son project</i>	217,848,065,459	226,621,280,597
<i>Phu Huu project</i>	206,359,313,521	220,706,290,256
<i>Phuoc Long B project – Extension</i>	119,221,955,860	123,893,014,891
<i>Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)</i>	76,711,843,134	72,512,433,817
<i>VSIP Hai Phong</i>	69,645,064,419	69,525,064,419
<i>Long An 36ha project (*)</i>	23,402,093,115	19,123,289,168
<i>Binh Duong project (Ehome 4 project)</i>	12,960,800,537	12,960,800,537
<i>Hoang Nam project (Akari) (**)</i>	11,432,682,553	303,783,933,103
<i>Phu Duc project</i>	2,584,069,675	2,584,069,675
<i>Others</i>	42,265,162,724	62,249,867,353

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

- 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.

(**) During the period, the Group capitalised interest amounting to VND 74,643,533,443 to those inventory properties under development (for the six-month period ended 30 June 2024: VND 153,882,762,577).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

11. INVENTORIES (continued)

Movements of provision for inventories are as follows:

	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>VND For the six-month period ended 30 June 2024</i>
1 January	67,177,625,523	67,854,374,520
Less: Reversal of provision during the period	<u>(1,802,682,865)</u>	<u>(605,969,232)</u>
30 June	<u>65,374,942,658</u>	<u>67,248,405,288</u>

12. PREPAID EXPENSES

	<i>30 June 2025</i>	<i>VND 31 December 2024</i>
Short-term		
Commission fees	307,317,071,693	317,536,558,237
Tools and supplies	6,657,205,277	10,069,158,333
Others	<u>4,236,527,676</u>	<u>2,227,723,186</u>
	<u>318,210,804,646</u>	<u>329,833,439,756</u>
Long-term		
Commission fees	89,601,832,776	85,337,740,009
Tools and supplies	9,983,555,276	13,013,336,242
Others	<u>2,123,462,890</u>	<u>572,459,999</u>
	<u>101,708,850,942</u>	<u>98,923,536,250</u>
TOTAL	<u>419,919,655,588</u>	<u>428,756,976,006</u>

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	VND Total
Cost:						
31 December 2024	96,795,133,190	28,964,552,256	33,815,223,815	11,666,796,958	4,476,924,975	175,718,631,194
New purchase	1,439,050,871	287,600,000	5,617,359,104	-	-	7,344,009,975
Disposal	-	-	(5,057,381,819)	(744,577,653)	-	(5,801,959,472)
30 June 2025	<u>98,234,184,061</u>	<u>29,252,152,256</u>	<u>34,375,201,100</u>	<u>10,922,219,305</u>	<u>4,476,924,975</u>	<u>177,260,681,697</u>
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,918,207,331	6,153,157,840	3,243,621,612	10,847,122,958	-	31,162,109,741
Accumulated depreciation:						
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	(748,605,533)	(488,451,316)	(2,021,200,520)	-	(262,616,794)	(3,520,874,163)
Disposal	-	-	2,620,220,015	744,577,653	-	3,364,797,668
30 June 2025	<u>(46,497,066,617)</u>	<u>(17,462,717,348)</u>	<u>(25,540,143,174)</u>	<u>(10,922,219,305)</u>	<u>(3,336,182,103)</u>	<u>(103,758,328,547)</u>
Net carrying amount:						
31 December 2024	51,046,672,106	11,990,286,224	7,676,061,146	-	1,403,359,666	72,116,379,142
30 June 2025	<u>51,737,117,444</u>	<u>11,789,434,908</u>	<u>8,835,057,926</u>	<u>-</u>	<u>1,140,742,872</u>	<u>73,502,353,150</u>
<i>In which:</i>						
Pledged as loans security (Note 23.1)	6,291,106,004	-	-	-	-	6,291,106,004

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>VND</i> <i>Total</i>
Cost:			
31 December 2024 and 30 June 2025	15,697,231,213	123,456,137,634	139,153,368,847
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	21,765,051,200	21,765,051,200
Accumulated amortisation:			
31 December 2024	(2,655,225,945)	(65,699,302,611)	(68,354,528,556)
Amortisation for the period	<u>(41,126,010)</u>	<u>(11,210,050,843)</u>	<u>(11,251,176,853)</u>
30 June 2025	<u>(2,696,351,955)</u>	<u>(76,909,353,454)</u>	<u>(79,605,705,409)</u>
Net carrying amount:			
31 December 2024	<u>13,042,005,268</u>	<u>57,756,835,023</u>	<u>70,798,840,291</u>
30 June 2025	<u>13,000,879,258</u>	<u>46,546,784,180</u>	<u>59,547,663,438</u>
<i>In which:</i>			
<i>Pledged as loans security</i> <i>(Note 23.1)</i>	2,506,932,943	-	2,506,932,943

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2024	25,019,644,770	363,118,436,550	388,138,081,320
New purchase	-	23,130,540,000	23,130,540,000
Disposal	-	(7,273,072,192)	(7,273,072,192)
30 June 2025	<u>25,019,644,770</u>	<u>378,975,904,358</u>	<u>403,995,549,128</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully depreciation</i>	-	45,501,693,673	45,501,693,673
Accumulated depreciation and amortisation:			
31 December 2024	(9,983,576,650)	(62,245,829,278)	(72,229,405,928)
Charge for the period	(19,726,726)	(8,707,722,384)	(8,727,449,110)
Disposal	-	1,398,697,461	1,398,697,461
30 June 2025	<u>(10,003,303,376)</u>	<u>(69,554,854,201)</u>	<u>(79,558,157,577)</u>
Net carrying amount:			
31 December 2024	<u>15,036,068,120</u>	<u>300,872,607,272</u>	<u>315,908,675,392</u>
30 June 2025	<u>15,016,341,394</u>	<u>309,421,050,157</u>	<u>324,437,391,551</u>

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Rental income from investment properties (Note 29.1)	18,688,003,573	17,315,542,288
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period (Note 30)	(13,179,306,275)	(7,481,701,962)

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Purchase	<u>5,100,787,220</u>	<u>5,449,486,778</u>

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	1,890,306,773,655	1,791,978,282,984
Other long-term investments (Note 17.2)	<u>2,409,000,000</u>	<u>2,409,000,000</u>
TOTAL	<u>1,892,715,773,655</u>	<u>1,794,387,282,984</u>

17.1 Investment in an associate and a jointly-controlled entity

Entities	Business	30 June 2025	31 December 2024
		Interest and voting right %	Interest and voting right %
Paragon (i)	Real estate	50.53	50.00
NNH Mizuki (ii)	Real estate	50.00	50.00
Anabuki (iii)	Real estate	30.59	30.59

(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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Total
Cost of investment:				
31 December 2024	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	1,529,107,630,211
Increase in period (Note 4.1)	-	-	73,660,000,000	73,660,000,000
30 June 2025	4,588,500,000	540,000,000,000	1,058,179,130,211	1,602,767,630,211
Accumulated share in post-acquisition profit:				
31 December 2024	11,833,725,215	251,967,095,787	(930,168,229)	262,870,652,773
Profits (loss) from associates and joint ventures	2,298,143,389	26,074,227,496	(103,880,214)	28,268,490,671
Dividend from preference shares	-	(3,600,000,000)	-	(3,600,000,000)
30 June 2025	14,131,868,604	274,441,323,283	(1,034,048,443)	287,539,143,444
Net carrying amount:				
31 December 2024	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	1,791,978,282,984
30 June 2025	18,720,368,604	814,441,323,283	1,057,145,081,768	1,890,306,773,655

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	30 June 2025		31 December 2024	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
PG Investment and Construction Joint Stock Company	126,133,528,772	-
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	63,724,584,659	270,161,105,096
Payables to other suppliers	<u>439,389,537,946</u>	<u>757,172,901,006</u>
TOTAL	<u>629,247,651,377</u>	<u>1,027,334,006,102</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	618,563,517,342	1,004,842,005,053
<i>Due from a related party (Note 35)</i>	10,684,134,035	22,492,001,049

19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	2,678,677,181,054	3,021,413,994,305
Others	<u>147,818,673</u>	<u>2,265,818,673</u>
TOTAL	<u>2,678,824,999,727</u>	<u>3,023,679,812,978</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	2,678,677,181,054	3,021,413,994,305
<i>Due from a related party (Note 35)</i>	147,818,673	2,265,818,673

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

20. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES FROM THE STATE

	31 December 2024	Increase	Decrease	VND 30 June 2025
Receivable				
Value-added tax	361,187,144,987	104,120,112,131	(93,024,230,987)	372,283,026,131
Other taxes	1,067,997,653	806,169,236	-	1,874,166,889
TOTAL	362,255,142,640	104,926,281,367	(93,024,230,987)	374,157,193,020
Payable				
Corporate income tax	332,016,204,720	106,523,729,194	(375,842,024,158)	62,697,909,756
Personal income tax	37,107,752,881	59,026,111,789	(68,879,912,439)	27,253,952,231
Value-added tax	20,519,863,447	166,090,681,905	(162,166,932,037)	24,443,613,315
Other taxes	77,164,654	6,454,783,346	(5,197,428,167)	1,334,519,833
TOTAL	389,720,985,702	338,095,306,234	(612,086,296,801)	115,729,995,135

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Cost-to-complete of projects	932,575,024,638	1,007,987,249,076
Interest expense payables	89,486,755,757	71,289,936,660
Other operating costs	66,137,894,696	169,955,936,292
TOTAL	<u>1,088,199,675,091</u>	<u>1,249,233,122,028</u>

22. OTHER PAYABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Deposits received from others	337,739,161,187	232,964,338,164
Maintenance and warranty expenses	330,112,679,619	321,905,492,114
Dividends payable to non-controlling interests	81,455,656,752	717,431,751,600
Payable for terminated contracts with customers	58,134,008,888	72,779,117,019
Deposits received from customers for purchasing real estate products	10,245,079,000	5,218,892,200
Others	85,799,128,411	67,748,737,395
	<u>903,485,713,857</u>	<u>1,418,048,328,492</u>
Long-term		
Dividends payable to non-controlling interests	130,886,839,041	-
Deposit received	89,619,698,162	121,655,266,207
Others	4,923,558,000	188,542,649
	<u>225,430,095,203</u>	<u>121,843,808,856</u>
TOTAL	<u>1,128,915,809,060</u>	<u>1,539,892,137,348</u>

23. LOANS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 23.1)	863,103,671,873	1,108,656,774,446
Current portion of long-term loans from banks (Note 23.2)	459,176,069,657	1,025,027,819,631
Short-term loans from individuals (Note 23.3)	169,201,054,393	169,201,054,393
Current portion of long-term bonds (Note 23.4)	-	655,575,633,373
	<u>1,491,480,795,923</u>	<u>2,958,461,281,843</u>
Long-term		
Bonds (Note 23.4)	3,619,617,916,662	2,956,515,416,664
Long-term loans from banks (Note 23.2)	1,739,870,764,114	1,046,203,361,118
	<u>5,359,488,680,776</u>	<u>4,002,718,777,782</u>
TOTAL	<u>6,850,969,476,699</u>	<u>6,961,180,059,625</u>



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.1 Short-term loan from banks

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

Banks	30 June 2025	Maturity date	Interest rate	Description of collaterals
	VND		% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	399,997,241,094	From 28 August 2025 to 22 March 2026	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	156,029,507,717	From 1 July 2025 to 30 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	74,146,669,553	From 10 July 2025 to 21 February 2026	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 Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	24,679,131,197	From 6 March 2026 to 17 March 2026	6.6 - 7.3	Unsecured
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	14 September 2025	7	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	76,026,531,680	From 21 July 2025 to 17 October 2025	6 - 6.9	Lot 6262, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	17,715,793,824	From 31 July 2025 to 22 August 2025	7.05 - 7.40	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project (Note 11)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	14,817,802,089	23 December 2025	6.5	Unsecured
TOTAL	863,103,671,873			



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.2 Long-term loan from banks

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

Banks	30 June 2025	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collaterals
	VND			% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	710,276,767,487	15 April 2030	Financing for investing and developing Izumi project	8.2 - 8.3	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 2	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 (Note 7).
Loan 3	182,855,066,284	24 November 2026	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 5	117,094,000,000	27 March 2029	Financing for investing and developing Ehome PG Hai Phong project	9	
Loan 4	71,321,000,000	29 December 2026	Financing for business cooperation contract to develop MR1 project	9	LURs at Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	717,500,000,000	18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	6.4	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc.
TOTAL	2,199,046,833,771				

In which:

- Non-current portion	1,739,870,764,114
- Current portion	459,176,069,657

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.3 Short-term loans from individuals

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

	<i>30 June 2025</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
Individual 5 (i)	71,538,326,525	30 June 2025	4
Individual 6 (i)	49,584,591,368	31 October 2025	4
Individual 7 (i)	48,078,136,500	11 October 2025	4
TOTAL	<u>169,201,054,393</u>		

(i) At the date of this report, the Group refunded this amount in full to the these Individuals.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.4 Bonds

Arrangement organisations	Owners	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's shares owned by the Company investment plans and projects	
	Techcom Securities Joint Stock Company	450,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	31,034,482 Southgate's shares owned by the Company
	Techcom Securities Joint Stock Company	350,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	34,482,759 Southgate's shares owned by the Company
	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	9.8 - 11	4 June 2028	Full settlement of the matured principal of bonds	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.4	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 INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.4 Bonds (continued)

Arrangement organisations	Owners	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Collateral
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	126,000,000,000				
	Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	126,000,000,000				
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	100,000,000,000	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
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	70,000,000,000				
	AIA Vietnam Insurance L.L.C	16,000,000,000				
	FWD Vietnam Insurance L.L.C	12,000,000,000				
Less: Issuance costs		(40,382,083,338)				
30 June 2025		3,619,617,916,662				
In which:						
- Non-current portion		3,619,617,916,662				
- Current portion		-				

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.5 Movements of loans and bond during the period

		<i>Loans</i>	<i>Bond</i>	<i>VND</i> <i>Total</i>
31 December 2024	3,349,089,009,588	3,612,091,050,037	6,961,180,059,625	
Drawdown from borrowings	1,253,227,157,490	660,000,000,000	1,913,227,157,490	
Repayment from borrowings	(1,370,964,607,041)	(660,000,000,000)	(2,030,964,607,041)	
Cost of issuing bonds	-	(5,940,000,000)	(5,940,000,000)	
Allocated cost of issuing bonds	-	13,466,866,625	13,466,866,625	
30 June 2025	<u>3,231,351,560,037</u>	<u>3,619,617,916,662</u>	<u>6,850,969,476,699</u>	

24. BONUS AND WELFARE FUND

	<i>VND</i>	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
1 January	57,089,314,183	73,991,266,364
Increase (Note 27.1)	28,130,000,000	33,860,000,000
Fund usage	<u>(28,076,683,752)</u>	<u>(34,781,173,539)</u>
30 June	<u>57,142,630,431</u>	<u>73,070,092,825</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

25. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

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

Details are as follow:

	<i>VND</i>	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Short-term		
Rental fees received in advance	30,656,369,927	25,495,948,477
Long-term		
Unrealized profit of Mizuki Park Project	260,216,002,282	248,771,574,944
Rental fees received in advance	<u>20,490,247,608</u>	<u>54,507,282,664</u>
	<u>280,706,249,890</u>	<u>303,278,857,608</u>
TOTAL	<u>311,362,619,817</u>	<u>328,774,806,085</u>

26. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

27 OWNERS' EQUITY

27.1 *Increases and decreases in owners' equity*

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
For the six-month period ended 30 June 2024							
1 January 2024	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765	
Net profit after tax	-	-	-	-	67,853,688,830	67,853,688,830	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)	
30 June 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>2,721,481,280,245</u>	<u>9,225,205,398,566</u>	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
For the six-month period ended 30 June 2025						
1 January 2025	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377
Net profit after tax	-	-	-	-	207,686,397,754	207,686,397,754
Dividend declared	-	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
Issuance of shares under the Employee Stock Option Plan shares (i)	2,978,330,000	-	-	-	-	2,978,330,000
Change in ownership of subsidiaries	-	-	-	-	4,278,803,821	4,278,803,821
Profit appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
30 June 2025	3,850,753,040,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,163,121,724,935	9,669,824,173,256

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 30 June 2025</i>	<i>As at 31 December 2024</i>
Authorised shares	385,075,304	385,075,304
Issued shares		
<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
Shares in circulation		
Ordinary shares	385,075,304	384,777,471

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

27.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Share capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Increase during the year	2,978,330,000	-
Ending balance	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the period		
Dividend declared	192,152,576,696	192,003,958,029
Dividend paid	186,827,634,436	157,887,710,582

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

28. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Contributed charter capital	2,202,302,636,436	2,417,160,473,936
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	976,452,834,971	1,106,365,161,311
TOTAL	<u>4,548,992,903,078</u>	<u>4,893,763,066,918</u>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
1 January	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
Net profit for the period	(293,942,703)	26,996,927,760
Capital contribution	45,000,000,000	-
Capital redemption	(258,500,000,000)	-
Shares transfer	(1,357,837,500)	-
Change in ownership of subsidiaries	(4,278,803,821)	-
Dividends declared	(125,339,579,816)	(95,905,102,520)
30 June	<u>4,548,992,903,078</u>	<u>4,080,631,482,050</u>
<i>Dividends paid in cash</i>	<i>630,785,616,438</i>	<i>1,127,308,000</i>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

29. REVENUES

29.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Net revenues	2,063,715,825,616	456,934,229,202
<i>In which:</i>		
<i>Sale of land use rights, apartments, town houses and villas</i>	<i>1,905,528,028,604</i>	<i>371,875,801,170</i>
<i>Sales from construction services</i>	<i>88,212,200,348</i>	<i>7,173,173,266</i>
<i>Rendering of services</i>	<i>51,287,593,091</i>	<i>60,569,712,478</i>
<i>Rental income from investment properties</i>	<i>18,688,003,573</i>	<i>17,315,542,288</i>
TOTAL	<u>2,063,715,825,616</u>	<u>456,934,229,202</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sale to other parties</i>	<i>2,062,528,282,368</i>	<i>410,163,870,744</i>
<i>Sales to related parties (Note 35)</i>	<i>1,187,543,248</i>	<i>46,770,358,458</i>

29.2 Finance income

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Interest income	92,173,908,407	44,933,589,273
Profit from disposal of an investment	-	230,694,322,127
TOTAL	<u>92,173,908,407</u>	<u>275,627,911,400</u>



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Cost of land, apartments, town houses and villas	1,183,285,009,233	166,377,863,220
Cost of construction services	76,680,284,622	6,363,504,979
Cost of rendering of services	45,961,283,836	61,606,398,826
Operating costs of investment properties	13,179,306,275	7,481,701,962
TOTAL	<u>1,319,105,883,966</u>	<u>241,829,468,987</u>

31. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Selling expenses		
Commission fees	140,121,567,549	21,617,578,099
External services	68,790,780,703	29,749,562,125
Marketing fees and show-houses costs	7,743,126,270	11,995,746,243
Salary expenses	173,238,182	754,860,370
Others	3,596,135,384	11,228,681,602
	<u>220,424,848,088</u>	<u>75,346,428,439</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	152,438,193,262	127,956,950,972
External services	46,597,351,275	95,434,411,531
Depreciation expenses	15,519,849,244	12,440,550,513
Rental expenses	1,014,290,618	10,446,901,006
Others	8,444,036,216	6,526,970,239
	<u>224,013,720,615</u>	<u>252,805,784,261</u>
TOTAL	<u>444,438,568,703</u>	<u>328,152,212,700</u>

32. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	134,715,325,820	104,407,402,045
Bonds issuance fees	13,466,866,625	13,744,057,207
TOTAL	<u>148,182,192,445</u>	<u>118,151,459,252</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Other income		
Gain from contract compensation	15,294,254,803	12,824,455,507
Gain from disposal fixed assets	4,188,633,507	-
Reversal of warranty provision	1,966,348,878	10,588,531,420
Others	5,923,058,307	1,450,518,419
	<u>27,372,295,495</u>	<u>24,863,505,346</u>
Other expenses		
Penalty	(5,258,315,221)	(6,015,952,780)
Others	(3,108,356,022)	(150,461,079)
	<u>(8,366,671,243)</u>	<u>(6,166,413,859)</u>
OTHER PROFIT	<u>19,005,624,252</u>	<u>18,697,091,487</u>

34. CORPORATE INCOME TAX

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

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

34.1 CIT expense

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Current tax expense	104,827,265,998	52,829,732,893
Under provision of CIT from previous years	1,696,463,196	156,524,972
	<u>106,523,729,194</u>	<u>52,986,257,865</u>
Deferred tax income (Note 34.3)	(22,478,980,413)	(17,086,835,939)
TOTAL	<u>84,044,748,781</u>	<u>35,899,421,926</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.1 CIT expense (continued)

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Accounting profit before tax	291,437,203,832	130,750,038,516
At applicable CIT rate	58,287,440,766	26,150,007,703
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible interest expenses (i)	20,212,413,941	11,258,219,265
Non-deductible expenses	8,667,472,667	10,226,759,261
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	2,491,216,409	733,321,961
Profit share from associates and jointly controlled entities	(5,653,698,134)	(13,524,789,473)
Goodwill allocation	-	465,667,569
Under provision of CIT from previous years	1,696,463,196	156,524,972
Others	(1,656,560,064)	433,710,668
CIT expense	84,044,748,781	35,899,421,926

(i) In accordance with Decree No. 132/2020/ND-CP issued by the Government on 5 November 2020 which provides regulations on tax administration for the Company having related parties' transactions, this is the estimated non-deductible interest expense exceeding the prescribed threshold, which have not been deducted when calculating CIT for the current period, has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

34.2 Current tax

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 Deferred tax

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

	Interim consolidated balance sheet		Interim consolidated income statement		VND
	30 June 2025	31 December 2024	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024	
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits eliminated in consolidation	293,946,238,478	274,858,709,545	19,087,528,933	20,114,434,478	
Accrued expenses	87,036,386,673	69,810,157,655	17,226,229,018	1,424,283,496	
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	37,408,894,769	38,770,930,695	(1,362,035,926)	(5,652,375,595)	
Tax loss available for offset against future taxable income	17,863,587,980	17,804,571,707	-	10,116,983,071	
Others			59,016,272	675,249,971	
	436,255,107,900	401,244,369,602			
Deferred tax liabilities					
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(906,668,046,033)	(909,064,994,836)	(14,928,706,688)	5,009,422,703	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(154,408,604,885)	(139,479,898,197)	2,396,948,804	(14,601,162,185)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	(4,920,000,000)	-	-	
	(1,065,996,650,918)	(1,053,464,893,033)			
Net deferred tax income			22,478,980,413	17,086,835,939	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 Deferred tax (continued)

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

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

34.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the interim consolidated balance sheet date, the Group had aggregated accumulated tax losses of VND 446,534,528,092 (2024: VND 380,002,096,527) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 30 June 2025	VND	
				Utilized	Unutilized
2021 (*)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-	-
2023 (*)	2028	547,583,653,022	(168,608,057,933)	378,975,595,089	
2024 (*)	2029	55,102,850,956	-	55,102,850,956	
2025 (*)	2030	12,456,082,047	-	12,456,082,047	
TOTAL		618,700,625,547	(172,166,097,455)	446,534,528,092	

- (*) Estimated tax loss as per The Company's estimation declaration for the six-month period ended 30 June 2025 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements

34.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

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

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to		Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 30 June 2025	VND	
					Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2025	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2025
2023	2028	(i)	257,198,327,126	(20,042,848,328)	237,155,478,798	
2025	2030	(i)	101,062,069,706	-	101,062,069,706	
TOTAL			358,260,396,832	(20,042,848,328)	338,217,548,504	

- (i) Estimated non-deductible interest expense as per The Company's estimation declaration for the six-month period ended 30 June 2025 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity
Paragon	Jointly-controlled entity
Anabuki	Associate
Thai Binh Investment Joint Stock Company ("Thai Binh")	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited ("Tan Hiep")	Related party

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
NNH Mizuki	Dividend income	3,600,000,000	175,284,000,000
	Project management services revenue (*)	1,175,193,856	45,060,832,370
Paragon	Capital contribution	73,660,000,000	225,000,000,000
Anabuki	Project management services revenue (*)	12,349,392	1,709,526,088
(*) Sales to related parties (Note 29.1)		1,187,543,248	46,770,358,458

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<i>VND</i>			
<i>Short-term trade receivables</i>			
NNH Mizuki	Project management services	4,267,480,923	55,740,925,659
Anabuki	Project management services	2,478,065,884	2,478,065,884
Paragon	Project management services	-	66,973,000,000
		<u>6,745,546,807</u>	<u>125,191,991,543</u>
<i>Short-term advance to suppliers</i>			
Anabuki	Advance for management service	154,440,000	381,440,000
<i>Other receivables</i>			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	7,200,000,000	4,527,312,825
Anabuki	Others	927,312,825	-
		<u>63,572,775,819</u>	<u>59,972,775,819</u>
<i>Other long-term receivables</i>			
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	567,000,000
NNH Mizuki	Deposit	110,000,000	110,000,000
		<u>677,000,000</u>	<u>677,000,000</u>
<i>Short-term payable</i>			
Anabuki	Management fee	10,684,134,035	22,492,001,049
<i>Short-term advance from customer</i>			
NNH Mizuki	Construction consulting service	147,818,673	147,818,673
Tan Hiep	Advance of purchasing land plots	-	2,118,000,000
		<u>147,818,673</u>	<u>2,265,818,673</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Remunerations for members of the BODs	8,654,070,135	8,640,558,885
Remunerations for members of the Management	25,414,959,836	22,715,203,959
TOTAL	<u>34,069,029,971</u>	<u>31,355,762,844</u>

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	<u>554,092,083</u>	<u>554,092,083</u>

36. 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) 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:

	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024 (Restate)</i>
Net profit after tax (VND)	207,686,397,754	67,853,688,830
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(15,384,319,888)</i>	<i>(6,713,657,419)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	192,302,077,866	61,140,031,411
Weighted average number of ordinary shares during the period (<i>shares</i>)	<u>385,075,304</u>	<u>384,777,471</u>
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	385,075,304	384,777,471
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	499	159
<i>Diluted earnings per share</i>	499	159

(i) Net profit used to compute earnings per share for the the six-month period ended 30 June 2024 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2024 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 26 April 2025 ("AGM Resolution 2025").

Net profit used to compute earnings per share for the six-month period ended 30 June 2025 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors as approved in accordance with the AGM Resolution 2025.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 30 June 2025 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than one year	14,340,578,070	10,685,004,450
From one to five years	21,935,050,971	20,204,578,091
More than five years	4,034,500,303	5,308,553,030
TOTAL	<u>40,310,129,344</u>	<u>36,198,135,571</u>

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 30 June 2025 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than one year	20,074,969,744	8,553,850,594
From one to five years	57,024,589,260	30,122,740,669
More than five years	45,120,778,382	19,607,020,588
TOTAL	<u>122,220,337,386</u>	<u>58,283,611,851</u>

Capital commitments

As at 30 June 2025, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa and strategy consulting projects as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Akari project (*)	2,762,631,771,308	1,572,120,786,989	1,190,510,984,319
Can Tho project	1,962,170,538,499	681,135,984,349	1,281,034,554,150
VCT Project	472,966,976,889	289,530,853,127	183,436,123,762
Izumi project	320,439,268,137	131,795,975,018	188,643,293,119
Mizuki project	188,549,290,675	4,570,958,384	183,978,332,291
Southgate Project	120,342,076,070	25,605,255,581	94,736,820,489
Others	231,125,884,658	14,808,422,277	216,317,462,381
TOTAL	<u>6,058,225,806,236</u>	<u>2,719,568,235,725</u>	<u>3,338,657,570,511</u>

(*) As of 30 June 2025, being included in the total amount recognised for Akari project, the cumulative amount that the Company spent for the construction expenses, selling expenses (commission fee, marketing expenses...) for Block F of Akari project since October 2021 is VND 2,673,733,649,493.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

38. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

According to Resolution of the Board of Directors No. 32a/2025/NQ/HĐQT/NLG dated 29 July 2025, the Company has approved the transferring the Company's capital contribution in Dong Nai Waterfront equivalent to 15.1% of the charter capital, thereby when the transaction is completed the Company's ownership is expected decrease to 50%.

Except for the event mentioned above, there is no other significant 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.

Vo Hai Vu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025



Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN THE FIRST SIX-MONTH PERIOD OF 2025

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 098/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 1 August 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of reviewed consolidated profit after tax the six-month period ended 30 June 2025 compared with the same period last year.

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

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

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market, Nam Long Investment Corporation hereby explains the variance from 10% and above of consolidated profit after tax of the six-month period ended 30 June 2025 compared with the same period last year as below:

No	Items	For the six-month 2025 (dong)	For the six-month 2024 (dong)	Var
1	Revenues	2,063,715,825,616	456,934,229,202	352%
2	Net profit after tax	207,392,455,051	94,850,616,590	119%

The consolidated revenues of 6-month 2025 reached 2,064 billion dong, increased by 1,607 billion dong or 352% 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 92% of total revenues). Net profit of 6-month 2025 increased 113 billion dong or 119% as compared with the same period as previous year mainly due to increased revenue compared with the period of 2024.



Luçã Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

1 August 2025

