

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Shape the future  
with confidence

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY (tiếp theo)

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11612990/67730096-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ighatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

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

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

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

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

VND

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

  
 Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
 Người lập

  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

(\*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận** (tiếp theo)

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**4.4 Thanh lý cổ phần tại Đồng Nai Waterfront**

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7,9%/năm.

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

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

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

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

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

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

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

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

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

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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

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

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

- HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD dài hạn thể hiện khoản tiền góp vốn từ HĐHTKD với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng theo hợp đồng số 0066-25/LED/VSIP-HP ngày 23 tháng 5 năm 2025 để phát triển dự án Nhà ở Nam Long – Thủy Nguyên 1 trên quy mô diện tích 91.052 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.



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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

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

(i) Bất động sản dở dang:

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

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

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

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

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

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

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

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

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                  | VND                   |                      |
|------------------|-----------------------|----------------------|
|                  | Số cuối năm           | Số đầu năm           |
| Mua sắm          | 14.784.643.583        | -                    |
| Khác             | 699.362.220           | 5.449.486.778        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>15.484.005.803</b> | <b>5.449.486.778</b> |

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

**17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

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

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

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

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

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

**23. VAY**

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

TỔNG CỘNG

879.037.659.194

Trong đó:

- Vay dài hạn
- Vay dài hạn đến hạn trả

879.037.659.194

-

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu (tiếp theo)

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

Trừ:

Chi phí phát hành

(34.339.583.340)

TỔNG CỘNG

3.625.660.416.660

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

3.625.660.416.660

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

-

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

**23. VAY (tiếp theo)**

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

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

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

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

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

## 25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bắt động sản được bán 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:

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

## 26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

- (i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng quản trị số 67/2024/NQ/ĐHQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025. Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.
- (ii) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19 tháng 3 năm 2025, các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30a/2025/NQ/ĐHQT/NLG, 30b/2025/NQ/ĐHQT/NLG, 30c/2025/NQ/ĐHQT/NLG ngày 24 tháng 7 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37/2025/NQ/ĐHQT/NLG ngày 5 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37a/2025/NQ/ĐHQT/NLG ngày 8 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2025/NQ/ĐHQT/NLG ngày 8 tháng 10 năm 2025, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 100.022.079 cổ phiếu với giá phát hành là 25.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 3.850.753.040.000 VND lên 4.850.973.830.000 VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt phê duyệt về việc điều chỉnh theo số vốn mới.
- (iii) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2025/NQ/ĐHQT/NLG ngày 27 tháng 5 năm 2025 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền tại mức 4,99% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.
- (iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ phúc lợi của Công ty là 28.130.000.000 VND.

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.2 Cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**29. DOANH THU**

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

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

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

**29. DOANH THU (tiếp theo)**

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                          |                        | VND                    |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | Năm nay                | Năm trước              |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4,4) | 489.094.242.169        | 230.694.322.127        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay    | 166.303.127.294        | 105.788.696.469        |
| Khác                                     | -                      | 188.153.837            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>655.397.369.463</b> | <b>336.671.172.433</b> |

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

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

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

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

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

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

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

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

|                                                                    |  | VN                                               |         |
|--------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|---------|
|                                                                    |  | Báo cáo kết quả hoạt động<br>kinh doanh hợp nhất |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                                      |  |                                                  |         |
| Số cuối năm                                                        |  | Số đầu năm                                       | Năm nay |
|                                                                    |  | Năm trước                                        |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                                  |  |                                                  |         |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất             |  |                                                  |         |
| Chi phí phải trả                                                   |  |                                                  |         |
| Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i) |  |                                                  |         |
| Lỗi thuế mang sang các năm sau                                     |  |                                                  |         |
| Khác                                                               |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |
|                                                                    |  |                                                  |         |

Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại

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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

**34.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

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

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

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

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

**34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

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

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

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

### 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

### 37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

#### Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

|                  | VND                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Dưới 1 năm       | 17.071.797.212        | 8.553.850.594         |
| Từ 1 đến 5 năm   | 29.283.658.427        | 30.122.740.669        |
| Trên 5 năm       | 29.111.825.795        | 19.607.020.588        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>75.467.281.434</b> | <b>58.283.611.851</b> |

***Các cam kết vốn***

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

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

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

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

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

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Nguyễn Hoàng Hữu Bình<br>Người lập                                                | Nguyễn Quang Đức<br>Kế toán trưởng                                                | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh<br>Tổng Giám đốc                                        |



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NAM LONG**

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

Số: 0.3.3/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi  
nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất  
đã kiểm toán năm 2025 so với năm trước

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

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

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

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

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



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

*Handwritten signature*

# **Nam Long Investment Corporation**

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



**Shape the future  
with confidence**

# **Nam Long Investment Corporation**

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION

### CONTENTS

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

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

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

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

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

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

### BOARD OF DIRECTORS

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

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

### AUDIT COMMITTEE

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

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

### MANAGEMENT

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

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

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY (continued)

#### LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

#### AUDITORS

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

# Nam Long Investment Corporation

## REPORT OF THE MANAGEMENT

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

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

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

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

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

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

### STATEMENT BY MANAGEMENT

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

For and on behalf of the management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eytcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Reference: 11612990/69175724/HN

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

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

### *Management's responsibility*

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

### *Auditors' responsibility*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### Opinion

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



Ernst & Young Vietnam Limited

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

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 31 December 2025

VND

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2025

VND

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2025

VND

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

Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2025

VND

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

  
Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2025

VND

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

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

VND

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

  
Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

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

# 1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26<sup>th</sup> amended ERC dated 3 January 2024.

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

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

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

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

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

**1. CORPORATE INFORMATION (continued)**

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

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

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

**2. BASIS OF PREPARATION**

**2.1 Applied accounting Standards and System**

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

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

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

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

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

**2.2 Applied accounting documentation system**

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

**2.3 Fiscal year**

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

**2.4 Accounting currency**

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

**2.5 Basis of consolidation**

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

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

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

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

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

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

**2.6 Accounting regulation issued but not yet effective**

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

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

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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

#### 3.2 *Inventories*

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

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

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

##### *Provision for obsolete inventories*

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

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

#### 3.3 *Receivables*

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.4 Fixed assets**

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

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

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

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

*Land use rights ("LURs")*

LURs are recorded as intangible fixed assets if the land is held for use in the production or business, for rental to others by the enterprise and when the Group receives the LUR certificate. The cost of LUR comprises any directly attributable costs of preparing the land for its intended use, LUR with indefinite useful life is not amortised.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and the land use rights certificate being issued are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45"), The land use right is amortized over the useful life, except for land use right having indefinite useful life is not amortised.

**3.5 Leased assets**

*Where the Group is the lessee*

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

*Where the Group is the lessor*

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.6 Depreciation and amortisation**

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

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

**3.7 Investment properties**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Borrowing costs**

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

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

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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.9 Prepaid expenses

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

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

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

#### 3.10 Business combinations and goodwill

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

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

#### 3.11 Investments

##### *Investments in an associate*

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

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.11 Investments (continued)**

*Investments in associates (continued)*

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

*Investment in jointly controlled entities*

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

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

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

*Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

*Provision for investments*

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

*Held-to-maturity investments*

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

**3.12 Payable and accruals**

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



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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.13 *Accrual for severance pay*

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

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 46 of the Labour Code.

#### 3.14 *Provision*

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

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

#### 3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

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

#### 3.16 *Treasury shares*

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

#### 3.17 *Appropriation of net profit*

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

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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.17 *Appropriation of net profit* (continued)

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

► *Investment and development fund*

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

► *Other funds belonging to owners' equity*

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

► *Bonus and welfare fund*

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

#### 3.18 *Earnings per share*

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

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

#### 3.19 *Revenue recognition*

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

*Revenue from construction contracts*

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

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

*Sale of villas, town houses, and apartments*

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

*Sale of residential plots and related infrastructure (land use rights)*

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.19 Revenue recognition (continued)**

*Rendering of other services*

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

*Interest*

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

*Dividends*

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

*Rental income*

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

**3.20 Taxation**

*Current income tax*

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

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

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

*Deferred tax*

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

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

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.20 Taxation (continued)**

*Deferred tax (continued)*

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

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

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

**3.21 Related parties**

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

**3.22 Segment information**

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

**4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR**

**4.1 Capital contribution to increase ownership in Paragon**

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

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

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

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

**4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR (continued)**

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

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

**4.4 Disposal shares of Dong Nai Waterfront**

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

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

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

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

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

**6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS**

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

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

## 7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

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

## 8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

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

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

## 9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the unsecured loan receivables are as follows:

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

Movements of loan receivables are as follows:

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

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

10. OTHER RECEIVABLES

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

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

# 10. OTHER RECEIVABLES (continued)

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

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

# 11. INVENTORIES

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

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

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

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

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

**11. INVENTORIES (continued)**

*Movements of provision for inventories are as follows:*

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

**12. PREPAID EXPENSES**

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

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

**13. TANGIBLE FIXED ASSETS**

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

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

14. INTANGIBLE ASSETS

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

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

# 15. INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

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

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

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

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS

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

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

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

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

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

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

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

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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

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

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

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

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

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

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

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

19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

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

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

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

20. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

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

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

## 21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

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

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

## 22. OTHER PAYABLES

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

## 23. LOANS

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

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

## 23. LOANS (continued)

### 23.1 Short-term loan from banks

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

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

**TOTAL** **1,016,903,725,515**

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

**23. LOANS (continued)**

**23.2 Long-term loan from banks**

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

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

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

## 23. LOANS (continued)

### 23.3 Bonds

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



# Nam Long Investment Corporation

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

## 23. LOANS (continued)

### 23.4 Movements of loans and bond during the year

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

## 24. BONUS AND WELFARE FUND

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

# Nam Long Investment Corporation

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

## 25. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2025 included:

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

Details are as follow:

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

## 26. PROVISIONS

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



# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.2 Shares

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

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

27.3 Increase and decrease in share capital

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

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

## 28. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

Movements of non-controlling interests are as follows:

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

## 29. REVENUES

### 29.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

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

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

29. REVENUES (continued)

29.2 Finance income

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

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

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

31. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

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

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

### 32. FINANCE EXPENSES

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

### 33. OTHER INCOME AND EXPENSES

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

### 34. CORPORATE INCOME TAX

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

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

#### 34.1 CIT expense

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

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

### 34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 34.1 CIT expense (continued)

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

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

#### 34.2 Current tax

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

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

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 *Deferred tax*

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

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

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

**34. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**34.3 Deferred tax (continued)**

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

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

**34.4 Tax losses carried forward**

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

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

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

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

**34.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold**

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

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

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

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

### 35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

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

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

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

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

**35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

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

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

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

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

**35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

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

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

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

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

## 35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

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

### 36. EARNINGS PER SHARE

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

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

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

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

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

### 37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

#### Operating lease commitments

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

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

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

37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

*Operating lease commitments* (continued)

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

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

*Capital commitments*

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

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

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

**38. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

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

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

# Nam Long Investment Corporation

## EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN 2025

**NAM LONG INVESTMENT  
CORPORATION**

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

No: *033/2026/CV/NLG*

*Ho Chi Minh, 16 March 2026*

Re: Explaining the variance from 10% and  
above of audited consolidated profit after tax  
in 2025 compared with last year.

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

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

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

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

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



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

16 March 2026