

GIỮ ĐÀ VỮNG TIẾN

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2025



NAM LONG

Signature Not Verified

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Ký ngày: 3/4/2026 14:20:18



”

Chúng tay kiến tạo
môi trường sống,
sản phẩm giá trị
vì cộng đồng.

NỘI DUNG CHÍNH

I.	II.	III.	IV.	V.
GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025	BÁO CÁO QUẢN TRỊ	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Thông tin tổng quan06	Tổng quan39	Sơ đồ tổ chức52	Tổng quan về Báo cáo Phát triển bền vững82	Thông tin chung102
Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn08	Sự kiện nổi bật 202540	Hội đồng Quản trị54	Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long83	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc104
Sứ mệnh, Tầm nhìn và Giá trị cốt lõi12	Giải thưởng năm 202542	Ban Tổng Giám đốc56	Bảo vệ môi trường88	Báo cáo kiểm toán độc lập105
Định hướng phát triển 2021-203014	Kết quả kinh doanh44	Báo cáo Quản trị58	Con người và cộng đồng96	Bảng cân đối kế toán hợp nhất106
Chiến lược phát triển dài hạn16		Quản lý rủi ro doanh nghiệp72	Kinh doanh có trách nhiệm98	
34 năm hình thành và phát triển18		Cơ cấu cổ đông78		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất108
Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi20				Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất109
Công ty con chủ lực và Công ty Dự án29				Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất110

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint
(Bến Lức, Tây Ninh)

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Thông tin tổng quan	06
Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn	08
Sứ mệnh, Tầm nhìn và Giá trị cốt lõi	12
Định hướng phát triển 2021-2030	14
Chiến lược phát triển dài hạn	16
34 năm hình thành và phát triển	18
Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi	20
Công ty con chủ lực và Công ty Dự án	29

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City
(Biên Hoà, Đồng Nai)

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN NAM LONG

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Tên tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation

Mã cổ phiếu: NLG

Vốn điều lệ: **4.850.973.830.000 đồng**

Giấy chứng nhận đăng ký
doanh nghiệp số: 0301438936

Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Mỹ, TP. HCM

Điện thoại: (+84-28) - 54 16 17 18

Fax: (+84-28) - 54 17 18 19

Website: <http://www.namlongvn.com/>

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025



DOANH SỐ
BÁN HÀNG

11.855 tỷ đồng

↑ 130% so với năm 2024



LỢI NHUẬN THUỘC CỔ ĐÔNG
CÔNG TY MẸ

701 tỷ đồng

↑ 35% so với năm 2024



Doanh thu bán hàng

5.953 tỷ đồng



Doanh thu hợp nhất

5.645 tỷ đồng



EPS

1.363 đồng/cổ phiếu

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint
(Bến Lức, Tây Ninh)

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN

LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn

NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên tập đoàn Nam Long,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xin trân trọng trình bày kết quả hoạt động của Tập đoàn trong năm 2025 và định hướng chiến lược cho năm tiếp theo.

2025: KIẾN ĐỊNH, KỶ LUẬT VÀ NHỮNG BƯỚC TIẾN CHIẾN LƯỢC

Năm 2025 mở ra trong bối cảnh toàn cầu đầy biến động bởi các xung đột địa chính trị và chính sách tiền tệ thận trọng từ các nền kinh tế lớn. Bất chấp những thách thức đó, Việt Nam vẫn cho thấy sự kiên cường nhờ duy trì đà tăng trưởng kinh tế ổn định, thu hút đầu tư nước ngoài bền vững và các nỗ lực cải cách thể chế không ngừng.

Trong môi trường không ngừng biến chuyển này, thị trường bất động sản Việt Nam đã bước vào giai đoạn thanh lọc mạnh mẽ - nơi mà sự chuẩn chỉnh, tinh minh bạch và năng lực thực thi trở thành những chuẩn mực tạo nên vị thế khác biệt.

Giữa bối cảnh đó, Nam Long vẫn kiên định với **Tầm nhìn 2030**, tập trung củng cố nội lực cùng sự tăng trưởng ổn định. **Năm 2025 ghi dấu là một năm bản lề của Tập đoàn:**



XÁC LẬP KỶ LỤC DOANH SỐ BÁN HÀNG ĐẠT
11.855 TỶ ĐỒNG



DOANH THU ĐẠT
5.645 TỶ ĐỒNG



LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ ĐẠT
701 TỶ ĐỒNG



QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH CHUẨN CHỈNH:
DUY TRÌ CẤU TRÚC VỐN AN TOÀN VÀ LÀNH MẠNH.

Những kết quả này không chỉ phản ánh sự hồi phục của thị trường, mà quan trọng hơn, đó là minh chứng cho sức mạnh của mô hình phát triển khu đô thị tích hợp và năng lực thực thi của chúng tôi.

Củng cố Nền tảng mang tính chiến lược

Điểm nhấn định hình hành trình phát triển của Nam Long chính là cam kết của chúng tôi đối với các mối quan hệ hợp tác dài hạn.

Trong năm 2025, chúng tôi đánh dấu cột mốc **10 năm hợp tác** cùng các đối tác Nhật Bản - Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishi-Nippon Railroad. Đây là một liên doanh bền vững đã mang lại nhiều dự án thành công và đóng góp đáng kể vào sự tăng trưởng của Tập đoàn.

Nam Long cũng nồng nhiệt chào đón **Tokyu Corporation** tham gia vào dự án Izumi City. Sự hợp tác này tiếp tục khẳng định thế mạnh của Nam trong chiến lược hợp tác quốc tế góp phần nâng cao kinh nghiệm về phát triển đô thị, tích hợp hạ tầng và vận hành khu đô thị.

Dưới góc nhìn của Hội đồng Quản trị, các mối quan hệ đối tác này không chỉ bổ sung nguồn lực đầu tư, mà còn là nhân tố then chốt giúp **chuyển giao năng lực, chuẩn hóa quản trị và kiến tạo giá trị dài hạn** cho tập đoàn.

Vận hành quyết liệt ở các mảng hoạt động lõi

Trong năm qua, Nam Long đã tập trung nguồn lực để hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược thông qua các mảng kinh doanh trọng yếu:

- Phát triển Khu đô thị tích hợp được đẩy mạnh tại Waterpoint, Mizuki Park, Izumi City cùng các dự án trọng điểm khác, song song với việc tiếp tục mở rộng sự hiện diện tại thị trường phía Bắc.

- Bất động sản Thương mại và Dịch vụ tăng trưởng ổn định, góp phần kiện toàn hệ sinh thái tiện ích, đồng thời nâng cao chất lượng sống và sự sôi động cho các khu đô thị của chúng tôi.

Những nỗ lực này phản ánh chiến lược dài hạn của chúng tôi trong việc kiến tạo những môi trường sống đô thị tích hợp toàn diện, thay vì chỉ phát triển những dự án nhà ở đơn lẻ.

Kinh doanh có trách nhiệm

Sự tăng trưởng của Nam Long không chỉ dựa trên kết quả tài chính mà còn gắn liền với trách nhiệm đối với xã hội. Chúng tôi tiếp tục đầu tư vào các sáng kiến cộng đồng và xã hội, bao gồm:

- Chương trình học bổng **Swing for Dreams**
- Chương trình nhà ở xã hội **EHomeS**

- Các hoạt động xây dựng cộng đồng xuyên suốt và đa dạng tại các khu đô thị Nam Long

Đồng thời, Tập đoàn cũng được các tổ chức uy tín ghi nhận cho những thành tựu về quản trị, giá trị thương hiệu, cam kết ESG và môi trường làm việc xuất sắc... Khẳng định vị thế của một nhà phát triển bất động sản uy tín và trách nhiệm.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

2026: GIỮ ĐÀ - VỮNG TIẾN

Nhìn về phía trước, triển vọng kinh tế vĩ mô của Việt Nam vẫn duy trì tích cực, được củng cố bởi hoạt động đầu tư hạ tầng, xu hướng đô thị hóa và nhu cầu nhà ở bền vững.

Đối với Nam Long, trọng tâm trong năm 2026 rất rõ ràng: **giữ đà vững tiến** và thực thi với tinh thần kỷ luật và chuẩn mực cao hơn.

Tập đoàn sẽ tập trung vào bốn ưu tiên trọng yếu:

1

ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀ HOẠT ĐỘNG BÁN HÀNG

Đảm bảo hoàn tất đúng hạn các hoạt động tiến phát triển của dự án để khơi thông nguồn cung, đồng thời tăng cường năng lực bán hàng để thúc đẩy tăng trưởng liên tục.

3

CỦNG CỐ NỀN TẢNG VỐN VÀ TĂNG TRƯỞNG

Theo đuổi các cơ hội M&A chọn lọc, mở rộng quỹ đất một cách thận trọng và quan hệ hợp tác sâu hơn với các nhà đầu tư quốc tế cùng các định chế tài chính.

2

HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI KHU ĐÔ THỊ

Tiếp tục phát triển các tiện ích tích hợp, nâng cao tiêu chuẩn dịch vụ và trải nghiệm khách hàng - định vị các khu đô thị của chúng tôi là những cộng đồng đáng sống.

4

THÚC ĐẨY QUẢN TRỊ VÀ VẬN HÀNH XUẤT SẮC

Tiếp tục chuẩn hóa theo các thông lệ quản trị quốc tế tốt nhất, đồng thời củng cố tính minh bạch, nâng cao tinh thần trách nhiệm và văn hóa làm việc chú trọng hiệu quả.

ĐỒNG LÒNG VÌ TƯƠNG LAI TỐT ĐẸP

Trên hành trình phía trước, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn đồng tâm hiệp lực trong cam kết về việc:

- Mang lại giá trị bền vững và dài hạn cho các cổ đông.
- Duy trì kỷ luật tài chính và sự chuẩn mực trong quản trị.
- Kiến tạo những khu đô thị chất lượng cao đóng góp vào sự phát triển của Việt Nam.

Dù bối cảnh thị trường có thể tiếp tục biến động, chúng tôi tin tưởng rằng với nền tảng vững chắc, chiến lược chuẩn chỉnh và sự ủng hộ liên tục của các bên liên quan, Nam Long sẽ **giữ vững đà tiến bước và kiên định hướng tới Tầm nhìn 2030**.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn các cổ đông, các đối tác chiến lược cùng đội ngũ nhân viên vì sự tin tưởng và đồng hành trong suốt thời gian qua.

Cùng nhau, chúng ta tiếp tục hướng tới một năm của sự phát triển và kiến tạo giá trị.



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City
(Biên Hòa, Đồng Nai)

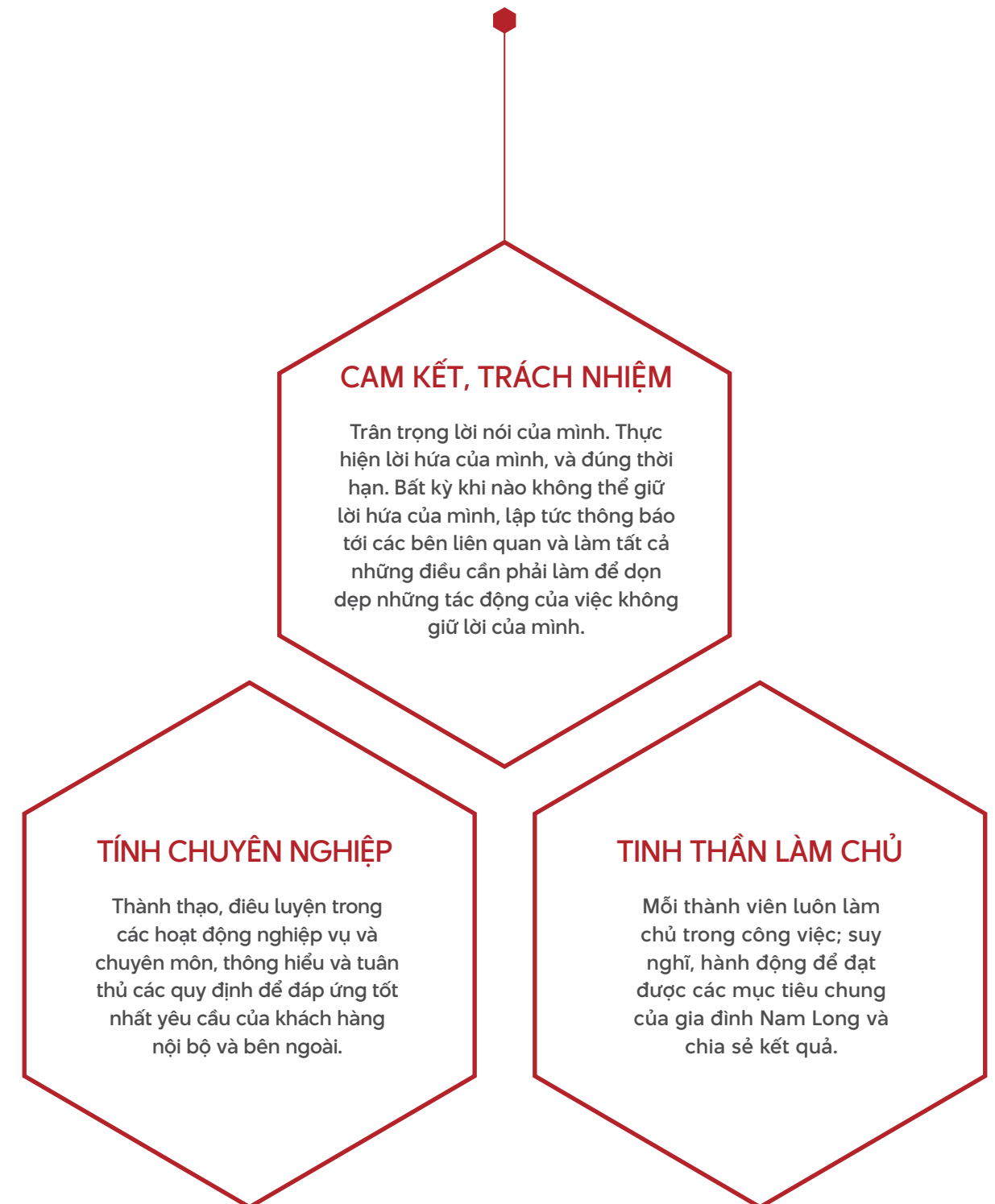
SỨ MỆNH

Chung tay kiến tạo môi trường sống,
sản phẩm giá trị vì cộng đồng

TẦM NHÌN 2030



GIÁ TRỊ CỐT LÕI





Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City
(Biên Hòa, Đồng Nai)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 2021-2030

2021 - 2024

TÀI CHÍNH ỔN ĐỊNH

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

Phát triển các dự án vừa túi tiền và tiếp tục hoàn thiện bộ tiêu chí phát triển Khu đô thị tích hợp.

Tiếp tục tạo dựng và giữ vững niềm tin với khách hàng, đối tác và là niềm tự hào của nhân viên.

2025 - 2027

TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG CAO

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Phát triển Khu đô thị tích hợp hiện hữu và mở rộng thị trường ra phía Bắc với các dòng sản phẩm chủ lực của Nam Long: Valora, Flora, EHome và EHomeS.

Tiếp tục mở rộng quỹ đất tại các khu vực tiềm năng và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới thông qua các hoạt động M&A.

Hoạt động theo mô hình Tập đoàn và tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi số.

2028 - 2030

THƯƠNG HIỆU ĐÁNG TIN CẬY

Công ty Bất động sản tích hợp
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Tiếp tục phát triển Khu đô thị tích hợp trên các dự án hiện hữu và dự án mới.

Tiếp tục mở rộng địa bàn phát triển quỹ đất, tạo nền tảng quỹ đất bền vững cho tương lai.

Gia tăng nguồn doanh thu từ mảng Bất động sản thương mại, tạo nguồn thu ổn.

Đẩy mạnh mở rộng hoạt động đầu tư vào các lĩnh vực tiềm năng, đóng góp đáng kể vào lợi nhuận trong tương lai của Tập đoàn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DÀI HẠN



Nam Long kiên định xây dựng nền tảng phát triển dài hạn bằng sự tử tế, năng lực triển khai và hệ sinh thái dịch vụ - tiện ích hoàn chỉnh, nhằm nâng tầm trải nghiệm sống tại các khu đô thị.

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

Nâng cấp giai đoạn tiền phát triển dự án: Chuẩn hóa toàn bộ hoạt động từ nghiên cứu thị trường, định vị sản phẩm, phát triển ý tưởng quy hoạch đến cấu hình tiện ích - thương mại - dịch vụ, nhằm đảm bảo mỗi township có bản sắc riêng, câu chuyện phát triển rõ ràng và trải nghiệm sống xuyên suốt cho cư dân.

Tích hợp thương mại - dịch vụ để tạo nhịp sống và gia tăng giá trị: Chủ động hợp tác với các đơn vị cung cấp dịch vụ/vận hành phù hợp, đảm bảo các cấu phần thương mại - tiện ích vận hành đúng thời điểm, lấy trải nghiệm cư dân làm trung tâm, từ đó tạo nhịp sống sôi động, tăng mức độ hài lòng và củng cố giá trị bất động sản theo thời gian.



CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

Chuyển đổi số là chiến lược trọng tâm của NLG trong lộ trình hiện thực hóa tầm nhìn 2030, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và mang lại trải nghiệm dịch vụ tốt hơn cho khách hàng:

- Nâng cao trải nghiệm khách hàng và cư dân thông qua các nền tảng số cho bán hàng, chăm sóc khách hàng và vận hành bất động sản/khu đô thị trực tuyến, mang đến dịch vụ tiện lợi, minh bạch và nhất quán.
- Tăng cường quản trị và ra quyết định dựa trên dữ liệu: Kết nối, tích hợp và trực quan hóa các báo cáo định kỳ trên nền tảng số nhằm nâng cao tính kịp thời trong phản hồi, cải thiện năng suất và đảm bảo quản trị nhất quán trên toàn Tập đoàn.



ĐẦU TƯ VÀ MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

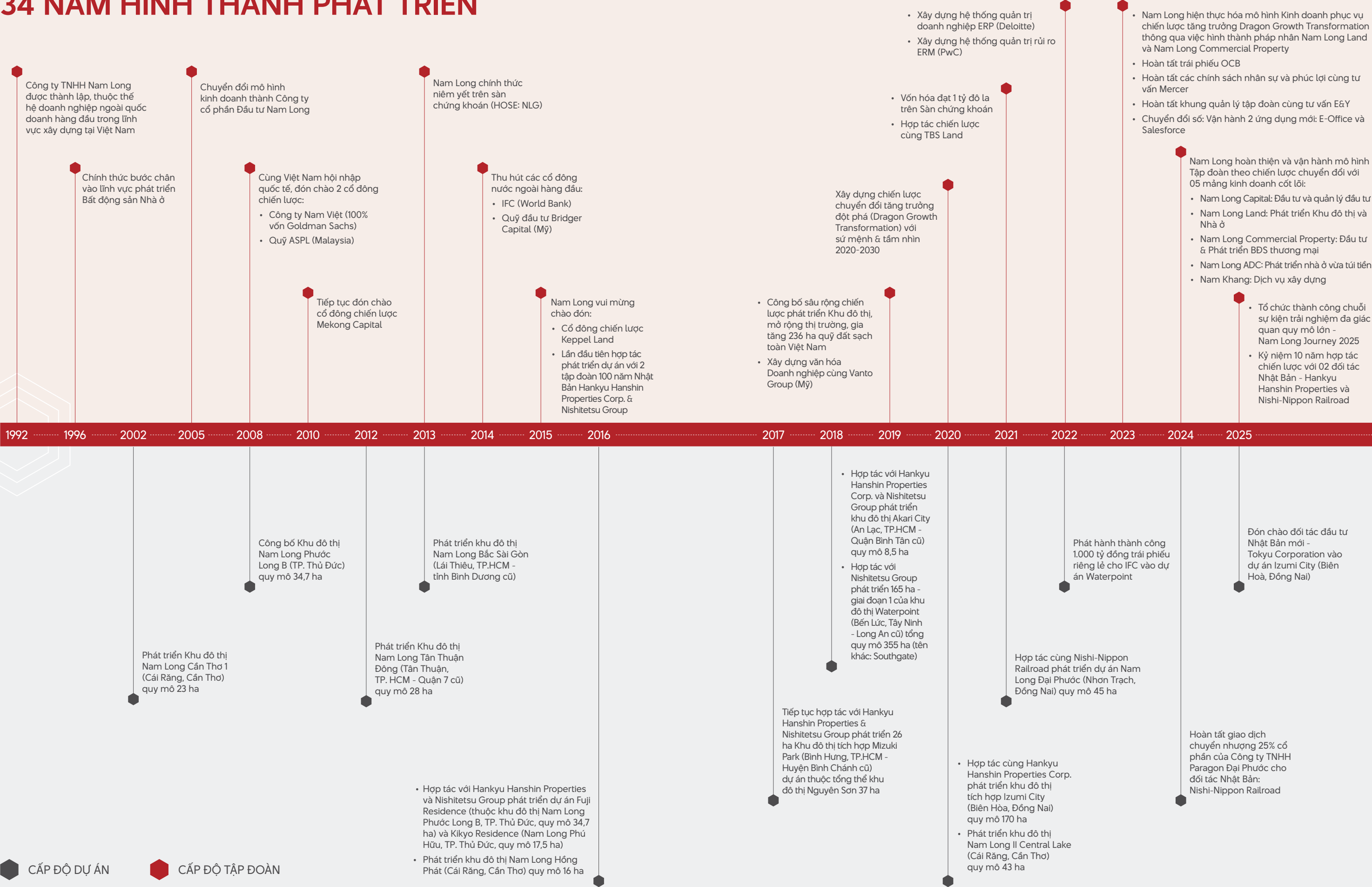
Tiếp tục thực hiện chiến lược và tầm nhìn đã đề ra, trong giai đoạn 2026-2030, NLG sẽ tập trung mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển quỹ đất nhằm tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho giai đoạn tiếp theo, cụ thể:

- Phát huy vai trò phát triển quỹ đất phục vụ nhà ở vừa túi tiền: tập trung tạo lập và mở rộng quỹ đất phù hợp, định hướng phục vụ phân khúc nhà ở vừa túi tiền theo chiến lược sản phẩm của Tập đoàn, góp phần mở rộng tệp khách hàng, tăng thanh khoản và đảm bảo tăng trưởng ổn định.
- Đẩy mạnh phát triển quỹ đất tại các khu vực trọng điểm và thế mạnh của NLG, tập trung tại TP. HCM và các tỉnh lân cận khu vực miền Nam.
- Thực hiện các hoạt động đầu tư (bao gồm M&A) và mở rộng mạng lưới đối tác nhằm gia tăng cơ hội tiếp cận quỹ đất chất lượng, tối ưu hiệu quả triển khai và nâng cao năng lực phát triển dự án.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Binh Hưng, TP. HCM)

34 NĂM HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

MÔ HÌNH KINH DOANH TÍCH HỢP

Đảm bảo chuỗi phát triển Bất động sản tích hợp từ phát triển, xây dựng, dịch vụ tiện ích Khu đô thị và Đầu tư Bất động sản thương mại hiệu quả.

ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

Nam Long Capital



Phát triển quỹ đất;
Kêu gọi đầu tư;
Quản lý danh mục đầu tư.

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở

Nam Long Land



Dịch vụ phát triển đất;
Dịch vụ phát triển Khu đô thị và Nhà ở với các dòng sản phẩm Valora, Flora và Premium;
Dịch vụ quản lý Khu đô thị và Nhà ở.

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Nam Long Commercial Property



Đầu tư và vận hành Bất động sản thương mại;
Dịch vụ cho tiện ích Khu đô thị và quản lý Bất động sản thương mại.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VỪA TÚI TIỀN

Nam Long ADC



Chủ đầu tư phát triển nhà ở vừa túi tiền với 2 dòng sản phẩm: EHome và EHomeS.

XÂY DỰNG

Nam Khang



Nhà thầu thi công xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

TỔNG QUỸ ĐẤT HIỆN TẠI (*)



681+
Tổng quỹ đất sạch
(Hecta)

(*) Đã và đang đầu tư, phát triển

QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÊN DANH MỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN HIỆN HỮU

TP. HCM		Sản phẩm		
TP. HCM	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Mizuki Park	26 ha	84	4.070	-
Akari City	8,5 ha	-	4.766	-
Đông Sài Gòn		Sản phẩm		
Đồng Nai	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Izumi City	170 ha	2.876	(*)	424
Elyse Island	45 ha	583	-	-
Tây Sài Gòn		Sản phẩm		
Tây Ninh	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Waterpoint Giai đoạn 1 (Southgate)	165 ha	2.664	3.379	-
EHome Southgate (**)	-	-	-	1.357
Waterpoint Giai đoạn 2	190 ha	972	5.276	-
Mekong		Sản phẩm		
Cần Thơ	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Nam Long II Central Lake	43,8 ha	880	-	-
EHomeS Cần Thơ (***)	-	-	-	1.590
Miền Bắc		Sản phẩm		
Hải Phòng	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Sol Garden	21 ha	369 (****)	-	-
An Zen Residences	1,5 ha	-	-	887

(*) Sẽ cập nhật khi có phê duyệt 1/500 điều chỉnh (nếu có).
(**) EHome Southgate là dự án thành phần thuộc dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (Southgate).
(***) EHomeS Cần Thơ là dự án thành phần thuộc dự án Nam Long II Central Lake.
(****) Giai đoạn 1.

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

NAM LONG LAND

Điểm nhấn 2025	DOANH SỐ BÁN HÀNG	10.994	tỷ đồng	1.753	sản phẩm
	DOANH THU BÀN GIAO	5.388	tỷ đồng	1.555	sản phẩm

Bán hàng

Trong năm 2025, Nam Long Land chủ động tháo gỡ các vướng mắc pháp lý trọng yếu tại Izumi City và Waterpoint, tạo nền tảng cho hoạt động kinh doanh bền vững. Công ty triển khai thành công các đợt mở bán mới theo kế hoạch, ra mắt dòng sản phẩm mới Legacy Collection và duy trì đà tiêu thụ tích cực tại Waterpoint GĐ1 (Southgate), Izumi City, Nam Long II Central Lake, Elyse Island khẳng định năng lực triển khai và sức hấp thụ của thị trường.



Bàn giao

Hoạt động bàn giao được thực hiện đúng và vượt tiến độ tại một số hạng mục trọng điểm, với đóng góp chính từ Nam Long II Central Lake, Waterpoint GĐ1 (Southgate) và Akari City, đảm bảo hoàn thành kế hoạch năm và củng cố uy tín thương hiệu trên thị trường.



Cấp sổ hồng

Công tác cấp sổ hồng được đẩy mạnh trên toàn danh mục dự án, với 4.244 sổ được phát hành trong năm 2025. Riêng dự án Nam Long II Central Lake hoàn thành 617 sổ sớm hơn kế hoạch, góp phần giúp Công ty vượt chỉ tiêu năm, đồng thời nâng cao niềm tin khách hàng và giá trị pháp lý của sản phẩm.



NAM LONG ADC

Điểm nhấn 2025	DOANH SỐ BÁN HÀNG	861	tỷ đồng	436	sản phẩm
	DOANH THU BÀN GIAO	501	tỷ đồng	397	sản phẩm

An Zen Residences

Hoàn tất chuyển nhượng và triển khai mở bán từ giữa năm 2025, đóng góp chủ yếu vào doanh số bán hàng năm 2025 của Nam Long ADC và mở rộng sự hiện diện tại thị trường phía Bắc.



EHome Southgate

Năm 2025, EHome Southgate hoàn tất bàn giao hai tháp cuối cùng và hoàn thành cấp sổ hồng cho khách hàng giai đoạn 1 và 2; riêng giai đoạn 3 ghi nhận tiến độ cấp sổ sớm hơn dự kiến, nâng cao niềm tin khách hàng.



EHomeS Nam Sài Gòn

Hoàn tất cho thuê tháp cuối cùng với 242 căn, tối ưu hiệu quả khai thác dự án.



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY

Điểm nhấn 2025

Nam Long Commercial Property là đơn vị phát triển và đầu tư các sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ trong hệ sinh thái Nam Long Group, đóng vai trò hoàn thiện cấu phần tiện ích và gia tăng giá trị dài hạn cho các khu đô thị.

Đầu tư bất động sản thương mại

Trong năm 2025, Nam Long Commercial Property triển khai đầu tư góp vốn phát triển các tiện ích y tế và giáo dục tại dự án Izumi City, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đô thị tích hợp.



Trường học

Bên cạnh đó, Công ty khai giảng Trường Mầm non Sakura Kids tại Akari City và triển khai xây dựng Trường Talent Kids tại dự án Waterpoint, nâng cao chất lượng dịch vụ giáo dục nội khu và gia tăng sức hấp dẫn cho cộng đồng cư dân.



Viện dưỡng lão

Nam Long Commercial Property cũng ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác với đối tác Thrive SL Sea nhằm phát triển mô hình viện dưỡng lão tại Waterpoint, mở rộng hệ tiện ích chăm sóc sức khỏe và dịch vụ chuyên biệt trong khu đô thị.



NAM KHANG

Điểm nhấn 2025

GFA xây dựng: ~47.000 m²

Hạ tầng kỹ thuật

Trong năm 2025, Nam Khang triển khai các gói thầu hạ tầng kỹ thuật tại các dự án trọng điểm, bao gồm hạ tầng đường kết nối và hạ tầng phân khu Canaria (giai đoạn 3) - dự án Izumi City, góp phần đảm bảo tiến độ mở bán trong Quý 4/2025.



Xây dựng nhà ở

EHome/EHomeS

Phân khúc EHome/EHomeS tiếp tục là thế mạnh cốt lõi của Nam Khang. Tại dự án Nam Long II Central Lake, Công ty hoàn thành cất nóc sớm hơn dự kiến cho hai tháp nhà ở xã hội thuộc giai đoạn 3. Đặc biệt, An Zen Residences đánh dấu lần đầu Nam Khang mở rộng thị công ra thị trường phía Bắc, với tiến độ triển khai được đảm bảo theo kế hoạch.

Valora

Nam Khang tham gia thi công các sản phẩm Valora tại Nam Long II Central Lake và công trình trường học tại Waterpoint, đồng thời chuẩn bị nguồn lực để tham gia đấu thầu các gói Valora tại Izumi City và Waterpoint trong đầu năm 2026, củng cố nguồn việc cho giai đoạn tiếp theo.





Hình thực tế Tòa nhà Capital Tower
(Tân Mỹ, TP.HCM)

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN

Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)
Công ty con chủ lực			
CT TNHH Đầu Tư Nam Long Land	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	668,3	100%
CT TNHH Nam Long Commercial Property	Kinh doanh bất động sản	498,7	100%
CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh bất động sản	450,0	100%
CT TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	500,0	100%
Công ty dự án			
CT TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	2.587,1	50%
CT CP Southgate	Kinh doanh bất động sản	1.950,0	60,0%
CT TNHH Paragon Đại Phước	Kinh doanh bất động sản	2.102,8	50,53%
CT CP NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.080,0	50,0%
CT CP NLG - NNR - HR - Fuji	Kinh doanh bất động sản	63,0	50,0%
CT TNHH NN Kikyo Valora	Kinh doanh bất động sản	823,0	59,11%
CT CP Nam Long VCD	Kinh doanh bất động sản	2.388,2	91,59%
CT CP Bất Động Sản Nguyên Sơn	Kinh doanh bất động sản	63,0	87,33%
CT CP Đầu tư Nam Phan	Kinh doanh bất động sản	251,3	100%
CT TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Kinh doanh bất động sản	300,0	90,0%
CT TNHH Nam Long SPV	Kinh doanh bất động sản	5,0	100%

(*) CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long được sở hữu trực tiếp bởi CT TNHH Đầu Tư Nam Long Land.

Năm 2025

- Tăng vốn điều lệ 2 công ty liên doanh là Công ty TNHH Paragon Đại Phước và Công ty TNHH Kikyo Valora. Cụ thể:
- Công ty TNHH Paragon Đại Phước: NLIC góp vốn với số tiền là 73.660.000.000 đồng (trên tổng 125.000.000.000 đồng), vốn điều lệ Công ty TNHH Paragon Đại Phước tăng từ 1.977.820.313.953 đồng thành 2.102.820.313.953 đồng.
 - Công ty TNHH NN Kikyo Valora: NLIC góp vốn với số tiền 195.000.000.000 đồng (trên tổng 240.000.000.000 đồng), vốn điều lệ Công ty TNHH NN Kikyo Valora tăng từ 583.000.000.000 đồng thành 823.000.000.000 đồng.

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)



CÔNG TY CON CHỦ LỰC

Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

668.340.000.000 đồng

Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long được thành lập vào tháng 07/2020 với mục tiêu tổ chức bộ máy chuyên nghiệp để thực hiện việc quản lý dự án - quản lý xây dựng cho các dự án của Tập đoàn, tăng sức cạnh tranh của Tập đoàn Nam Long trên thị trường bất động sản Việt Nam. Từ khi thành lập đến nay, Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao ở tất cả các dự án trọng điểm của Tập đoàn như Mizuki Park, Southgate, Akari City, Izumi City, Elyse Island,...

Năm 2025, Nam Long Land (NLL) tập trung triển khai các dự án trọng điểm theo định hướng sản phẩm của Tập đoàn, đồng thời tăng cường năng lực bán hàng và quản trị tiến độ để cải thiện hiệu quả kinh doanh. NLL đẩy mạnh các chương trình bán hàng và hoạt động marketing, nâng cao trải nghiệm khách hàng nhằm hỗ trợ thanh khoản và duy trì nhịp bán ổn định trong bối cảnh thị trường còn chọn lọc. Song song, NLL phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan để chuẩn bị nguồn cung và kế hoạch ra hàng cho giai đoạn 2026-2030, củng cố nền tảng tăng trưởng dài hạn.

Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”)

Trụ sở: Tầng 7, Tòa nhà IMV, Số 87 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Mỹ, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ

450.000.000.000 đồng

Công ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long (gọi tắt là Nam Long ADC) ra đời vào ngày 07/11/2007 với vốn điều lệ 300 tỉ đồng, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển trong phân khúc căn hộ vừa túi tiền. Nam Long ADC giúp hiện thực hoá giấc mơ an cư cho các gia đình trẻ, gia đình có thu nhập thấp trong bối cảnh quỹ đất khan hiếm và giá nhà tăng ở Việt Nam, thực hiện sứ mệnh “Chung tay kiến tạo môi trường sống, sản phẩm vì cộng đồng”.

Năm 2025, Nam Long ADC tập trung phát triển quỹ đất và triển khai dự án theo định hướng nhà ở vừa túi tiền, góp phần mở rộng tệp khách hàng và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho Tập đoàn. Điểm nhấn nổi bật là dự án An Zen Residences (Hải Phòng) được đẩy mạnh triển khai, khẳng định chiến lược mở rộng ra thị trường mới với sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực. Đồng thời, An Zen Residences được ghi nhận bởi giải thưởng Dự án căn hộ vừa túi tiền xuất sắc nhất (Miền Bắc), thể hiện năng lực phát triển sản phẩm và chất lượng dự án của ADC trong phân khúc chủ lực.

Công ty TNHH Nam Long Commercial Property

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

498.766.102.000 đồng

Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2007 với dự án đầu tay là Tòa nhà Capital Tower.

Trong các năm qua, Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long duy trì việc quản lý, khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn như Capital Tower, Flora Fuji, Flora Anh Đào, Novia, Mizuki Park, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe,... nhằm hoàn thiện hệ sinh thái cho các khu đô thị của Tập đoàn.

Năm 2025, NLCP tập trung triển khai các dự án/township chủ lực (Mizuki Park - Izumi City - Waterpoint/ Southgate - VCD), củng cố nền tảng pháp lý, tiến độ và cấu trúc vốn để sẵn sàng tăng tốc giai đoạn 2026-2030. Song song, NLCP đẩy mạnh tài sản thương mại nhằm gia tăng giá trị khu đô thị, nổi bật là thương vụ mua 12 shophouse Mizuki nhằm gia tăng nguồn thu cho thuê và nâng trải nghiệm đô thị. Đồng thời, NLCP triển khai các chương trình placemaking để cải thiện hiệu quả và thanh khoản dự án.

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang

Trụ sở: 147 - 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ

500.000.000.000 đồng

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang được thành lập từ năm 2004 và được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên từ ngày 22/7/2015.

Công ty Nam Khang tiếp tục duy trì là một thành viên quan trọng trong chuỗi phát triển bất động sản của Tập đoàn Nam Long với việc nâng cao năng lực thi công tại các dự án của Tập đoàn Nam Long, xây dựng kế hoạch phát triển mảng vật liệu xây dựng, kết hợp với đối tác Kajima Road Việt Nam nâng cao năng lực thi công hạ tầng.

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)



CÔNG TY DỰ ÁN

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

Trụ sở: số 4, Đường Y2, Tiểu khu 1A-1, Phân khu 5, Dự án Đồng Nai Waterfront, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

VỐN ĐIỀU LỆ

2.587.100.000.000 đồng

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (1 liên doanh giữa Nam Long Group Hankyu Hanshin Properties Corp, và Tokyu Corporation), được thành lập vào ngày 22 tháng 04 năm 2008, là chủ đầu tư của dự án Izumi City quy mô 1.693.960 m² tọa lạc tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Với quy mô gần 170 hecta, tiếp giáp sông Đồng Nai và hai tuyến đường huyết mạch - Hương Lộ 2 và Nam Cao, Izumi City khẳng định vị thế tâm điểm phồn vinh nơi cửa ngõ phía Đông Thành phố, là nơi hội tụ của các cửa ngõ giao thương trọng yếu, các trung tâm kinh tế, công nghiệp, giáo dục hàng đầu khu vực.

Izumi City phát triển theo mô hình “Modern township” quốc tế dựa trên bốn nền tảng: hạ tầng kết nối đồng bộ, quy hoạch khu đô thị chuẩn mực, thực hiện các chương trình tạo điểm đến thường xuyên; ứng dụng công nghệ vào quản lý vận hành khu đô thị nhằm đáp ứng được năm nhu cầu trụ cột thiết yếu của cuộc sống: Sống - học tập - làm việc - vui chơi - mua sắm. Với sự chuyên nghiệp trong mô hình phát triển, Izumi City hứa hẹn sẽ đem lại cho cư dân môi trường sống chất lượng cùng những trải nghiệm đa màu sắc mỗi ngày.

Trong năm 2025, NLIC đón chào đối tác đầu tư Nhật Bản với hơn 100 năm phát triển - Tokyu Corporation vào dự án Izumi City. Quý 3 2025, dự án Izumi City đã mở bán phân khu Canaria, nhận được phản hồi tích cực từ thị trường và đạt được tốc độ bán hàng khá tốt.

Công ty TNHH Paragon Đại Phước

Trụ sở: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, Ấp An Xuân, Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

VỐN ĐIỀU LỆ

2.102.820.313.953 đồng

Công ty TNHH Paragon Đại Phước được thành lập vào ngày 20 tháng 11 năm 2018 nhằm đầu tư phát triển dự án khu biệt thự tọa lạc tại phân khu 8, Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m².

Dự án có vị trí chiến lược, nằm cạnh sân golf Đại Phước hay còn gọi là sân golf Taekwang Jeongsan Country Club. Đây là sân golf có cảnh quan vô cùng tươi đẹp, cùng dịch vụ nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao tọa lạc ngay trên vùng cù lao Đại Phước rộng lớn.

Bên cạnh đó, năm 2025 đánh dấu việc dự án Elyse Island thuộc Paragon Đại Phước mở bán các sản phẩm đầu tiên vào tháng 12 năm 2025. Với định hướng là khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp, dự án hứa hẹn mang đến sản phẩm biệt thự đảo với phong cách sống chuẩn resort và kết nối thuận tiện đến trung tâm Tp.HCM, sân bay Long Thành.

Công ty Cổ phần Southgate

Trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

VỐN ĐIỀU LỆ

1.950.000.000.000 đồng

Công ty Cổ phần Southgate được thành lập vào ngày 09 tháng 07 năm 2018 do sự hợp tác giữa Công ty CP Đầu tư Nam Long, đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình (“TBS”) và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp.

Công ty Cổ phần Southgate hiện đang triển khai dự án Khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 165 ha. Khu đô thị Waterpoint được đánh giá sở hữu vị trí đất địa. Đây chính là tâm điểm của vùng, động lực kinh tế thành phố Hồ Chí Minh và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long với 35 triệu dân và chiếm gần 65% GDP Việt Nam. Dự án Waterpoint sở hữu “tọa độ vàng” tại Bến Lức, Long An, với ba mặt tiếp giáp với dòng sông Vàm Cỏ Đông tươi mát.

Dự án không chỉ thuận lợi cả về đường bộ, đường thủy và đường sắt, là nơi giao thoa, buôn bán của nhiều nền kinh tế với cơ sở hạ tầng hiện đại mà còn kết nối trực tiếp giữa thành phố Hồ Chí Minh và 13 tỉnh khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.

Trong năm 2025, Waterpoint tiếp tục mở bán các sản phẩm đa dạng thuộc các phân khu Solaria Rise (căn hộ), The Pearl, Park Village (biệt thự) và các sản phẩm cao cấp khác ở phân khu Aquaria nhằm đáp ứng nhu cầu an cư và đầu tư tại khu đô thị sông nước này.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

Trụ sở: Lầu 5B, Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ

1.080.000.000.000 đồng

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập vào ngày 03/03/2017, để tiếp tục hợp tác phát triển Khu đô thị Mizuki Park quy mô 26,2 ha với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd và Hankyu Realty Co., Ltd).

Khu đô thị Mizuki Park tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Dự án có vị trí liền kề đại lộ Nguyễn Văn Linh lộ giới 120m với 10 làn xe cùng hàng loạt các công trình giao thông trọng như nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Nguyễn Văn Linh, cầu Thủ Thiêm 4 nối Quận 7 - Quận 2, cầu Nguyễn Khoái nối Quận 7 - Quận 4, tuyến metro số 4 từ Quận 12 đến Quận 7, tuyến cao tốc Bến Lức - Long Thành.

Vào năm 2025, dự án đã tiến hành mở bán phân khu compound biệt lập cuối cùng trong lòng khu đô thị Mizuki Park - Trellia Cove, với 817 căn hộ và 24 nhà phố, hứa hẹn mang đến một không gian sống đẳng cấp, riêng tư và được bảo chứng bằng tên tuổi hàng đầu của Việt Nam và Nhật Bản.

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)



CÔNG TY DỰ ÁN

CTCP NLG - NNR - HR FUJI

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

63.000.000.000 đồng

Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR FUJI (“Fuji”) là một liên doanh giữa Nam Long và hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Hanshin Properties Co., Ltd và Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd), được thành lập vào ngày 25 tháng 11 năm 2011.

Công ty Fuji đã đầu tư và phát triển thành công dự án chung cư Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM. Toàn bộ sản phẩm của dự án bao gồm 789 căn hộ và 84 căn biệt thự đã hoàn tất bàn giao cho khách hàng.

Trong năm 2021, HĐQT Nam Long đã phê duyệt phương án hợp tác kinh doanh với đối tác Nhật (thông qua Công ty Fuji) cho toàn Dự án Akari quy mô 85.374 m2 tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó, dự án Akari đã hoàn thành công tác bán hàng giai đoạn 2 trong năm 2025.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

823.000.000.000 đồng

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập vào ngày 25 tháng 08 năm 2016, để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora, quy mô 47.790 m2, với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Hiện tại các công tác chuẩn bị cho việc mở bán dự án vào đầu năm 2026 đang diễn ra sôi động, hứa hẹn cung cấp các sản phẩm chất lượng và đẳng cấp đến thị trường Hải Phòng trong năm 2026.

CTCP Nam Long VCD

Trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

2.388.191.150.000 đồng

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập năm 2011 nhằm phát triển khu đô thị mới Waterpoint quy mô 355 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An - một trong các đô thị vệ tinh của TP.HCM, là tâm điểm của vùng động lực kinh tế TP.HCM - Đồng bằng sông Cửu Long. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.) và các nhà đầu tư trong nước nhằm phát triển khu đất 165 ha trong tổng số 355 ha. Hiện tại Công ty đang thực hiện phát triển dự án Waterpoint giai đoạn 2 cho khu đất còn lại.

CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn

Trụ sở: Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ

63.000.000.000 đồng

Công ty CP Bất Động Sản Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các hạng mục thành phần bao gồm: nhà ở xã hội, nhà phố liền kề và biệt thự của dự án Nguyên Sơn quy mô 10ha kề cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

CTCP Đầu tư Nam Phan

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

251.341.770.000 đồng

CTCP Đầu tư Nam Phan được thành lập năm 2004, hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong đó, Dự án EHomeS Phú Hữu (quy mô 1.240 căn hộ) là dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai đã đáp ứng nhu cầu rất lớn cho đối tượng khách hàng có thu nhập thấp.

Ngoài ra, CTCP Đầu tư Nam Phan đang kết hợp với các công ty thành viên khác trong Tập đoàn tiến hành khảo sát, nghiên cứu các dự án mới để tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển trong tương lai.

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

300.000.000.000 đồng

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land được thành lập vào ngày 29 tháng 11 năm 2021 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm, mở rộng quỹ đất cho Tập đoàn.

Công ty TNHH Nam Long SPV

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ

5.000.000.000 đồng

Công ty TNHH Nam Long SPV được thành lập vào ngày 04 tháng 04 năm 2023 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm cơ hội đầu tư mới.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tổng quan	39
Sự kiện nổi bật 2025	40
Giải thưởng	42
Kết quả kinh doanh	44

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park
(Bình Hưng, TP. HCM)



TỔNG QUAN

Với định hướng nhất quán của Hội đồng Quản trị và sự điều hành quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc, cùng tinh thần đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, Nam Long ghi nhận kết quả tích cực trong năm 2025, tiếp tục khẳng định năng lực triển khai và nền tảng quản trị vững chắc.

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận các tín hiệu ổn định hơn của kinh tế toàn cầu khi xu hướng lạm phát được kiểm soát tốt hơn tại nhiều nền kinh tế, mặt bằng lãi suất từng bước giảm dần, tạo điều kiện hỗ trợ tiêu dùng và đầu tư. Tuy nhiên, bối cảnh thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro do biến động địa chính trị và các căng thẳng thương mại, khiến tăng trưởng phục hồi không đồng đều giữa các khu vực và ngành nghề.

Tại Việt Nam, nền kinh tế duy trì đà phục hồi, với động lực từ sản xuất - xuất khẩu, dòng vốn FDI và nỗ lực thúc đẩy đầu tư công. Thị trường bất động sản từng bước cải thiện về tâm lý và thanh khoản; các doanh nghiệp tiếp tục tái cấu trúc hoạt động, tối ưu nguồn lực và chuẩn bị nguồn cung phù hợp với nhu cầu thực, hướng đến sự phục hồi bền vững hơn.

Trong bối cảnh còn nhiều thách thức của thị trường, với định hướng của Hội đồng Quản trị và nỗ lực đồng lòng của Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể CBNV, Nam Long ghi nhận kết quả tích cực với Doanh số năm 2025 đạt 11.855 tỷ đồng. Đây là thành quả phản ánh sự kiên định chiến lược, năng lực triển khai và tinh thần nỗ lực vượt bậc của toàn hệ thống, đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn tăng tốc 2026-2030.

Song song kết quả kinh doanh, Nam Long tiếp tục củng cố nền tảng phát triển dài hạn thông qua các hoạt động nổi bật như: mở rộng hợp tác chiến lược với các đối tác/tổ chức tài chính và nhà cung ứng; triển khai các cột mốc quan trọng tại các dự án/khu đô thị (khởi công, động thổ, bàn giao và hoàn thiện pháp lý); đẩy mạnh mảng nhà ở xã hội/nhà ở vừa túi tiền với dòng EHome/EHomeS; mở rộng hiện diện ra thị trường phía Bắc; đồng thời tăng cường hợp tác với đối tác quốc tế, bao gồm việc chào đón đối tác đầu tư Nhật Bản mới, qua đó nâng cao năng lực phát triển dự án và chuẩn hóa chất lượng sản phẩm - dịch vụ.

SỰ KIỆN NỔI BẬT 2025

Tháng 1



Được vinh danh Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc Việt Nam 2024

Tháng 3



Ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với ngân hàng Vietinbank



Ký kết hợp tác chiến lược với hàng loạt nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và thiết bị uy tín

Tháng 8



Khởi công Trellia Cove - phân khu compound cuối cùng (817 căn hộ và 24 nhà phố) của khu đô thị Mizuki Park (TP. HCM)



Tiến hành bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho hơn 1.600 cư dân Akari City giai đoạn 2

Tháng 4



Tổ chức thành công Đại hội cổ đông 2025



Ký kết biên bản ghi nhớ phát triển tổ hợp chăm sóc sức khỏe toàn diện tại Khu đô thị Waterpoint (Tây Ninh) cùng Hệ thống Y khoa Hồng Anh

Tháng 5



Kỷ niệm 10 năm hợp tác chiến lược với đối tác Nhật Bản - Hankyu Hanshin Properties và Nishi-Nippon Railroad

Tháng 10



Trao 84 suất học bổng Swing for Dreams cho các sinh viên tại các trường đại học lớn khu vực TP. HCM

Tháng 11



Tập thể CBNV trồng cây tại Rừng Di sản - Khu đô thị Waterpoint



Tiến hành bàn giao hơn 200 sổ hồng cho cư dân Waterpoint

Tháng 6



Tiến hành bàn giao gần 800 giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (sổ hồng) cho cư dân Mizuki Park

Tháng 7



Khởi công 671 căn nhà ở xã hội EHomeS tại Cần Thơ



Động thổ 698 căn hộ cao tầng Solaria Rise - Waterpoint

Tháng 12



Mở bán dự án Elyse Island - Đảo Đại Phước (Đồng Nai)



Tổ chức chuỗi sự kiện trải nghiệm đa giác quan quy mô lớn - Nam Long Journey 2025



Tổ chức giải golf thân hữu thường niên Nam Long Friendship năm thứ 16, gây quỹ cho chương trình học bổng Swing for Dreams



Mở rộng ra thị trường phía Bắc với dòng sản phẩm EHome



Đón chào đối tác đầu tư Nhật Bản mới - Tokyu Corporation vào dự án Izumi City (Đồng Nai)



Khai trương văn phòng đại diện tại Hà Nội

GIẢI THƯỞNG NĂM 2025



TOP 2
CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN
NĂM 2025
 Vietnam Report

TOP 4
THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN
GIÁ TRỊ NHẤT VIỆT NAM 2025
 Brand Finance

TOP 50
CÔNG TY NIÊM YẾT
TỐT NHẤT VIỆT NAM
 Forbes Việt Nam

ÔNG
NGUYỄN XUÂN QUANG,
 Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Nam Long
NHÂN VẬT BẤT ĐỘNG SẢN
CỦA NĂM
 PropertyGuru Vietnam

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN TÍCH HỢP
TỐT NHẤT VIỆT NAM
 Dot Property Vietnam

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
TỐT NHẤT VIỆT NAM
 Dot Property Vietnam

TOP 10 DOANH NGHIỆP
ESG VIỆT NAM XANH 2025
NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN - NHÓM
NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
 Viet Research & Báo Tài Chính - Đầu Tư

TOP 10
DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN
TRIỂN VỌNG NHẤT
NĂM 2025
 Reatimes

TOP 20 CÔNG TY
BẤT ĐỘNG SẢN TƯ NHÂN
NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT
VIỆT NAM
 PRIVATE 100 và VNTAX 200

DOANH NGHIỆP TIẾN BỘ NHẤT
Ở HẠNG MỤC
GIẢI BÁO CÁO PTBV
NĂM 2025
 VLCA

TOP 10
NHÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI
HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
 Reatimes

TOP 50
DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG TIÊU BIỂU 2025
 Tạp chí Nhịp cầu đầu tư

TOP 100
NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT
VIỆT NAM 2025
 Anphabe

NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU
2025
 Tạp chí Nhịp cầu đầu tư

TỔ CHỨC
ĐẠT CHUẨN QUỐC TẾ ACCA
 ACCA

NGÔI SAO XANH
2025
 Tạp chí Kinh tế Sài Gòn

DỰ ÁN CĂN HỘ
VỪA TÚI TIỀN XUẤT SẮC NHẤT
MIỀN BẮC (AN ZEN RESIDENCES)
 PropertyGuru Vietnam

DỰ ÁN CĂN HỘ XUẤT SẮC NHẤT
VIỆT NAM 2025
(AN ZEN RESIDENCES)
 PropertyGuru Vietnam

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

Báo cáo kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu hợp nhất	5.206	4.339	3.181	7.196	5.645
Doanh thu từ Công ty liên kết	1.110	597	4.163	924	563
EBITDA *	1.772	1.253	978	2.104	1.504
Lợi nhuận trước thuế	1.640	1.070	968	1.825	1.188
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.478	866	800	1.387	946
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	1.071	556	484	518	701

* Lợi nhuận trước chi phí lãi vay, chi phí thuế TNDN, chi phí khấu hao và hao mòn

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.112	3.773	2.540	5.443	6.814
Hàng tồn kho	15.490	14.828	17.353	17.993	8.678
Tổng Tài sản	23.617	27.088	28.611	30.318	26.565
Vay và nợ	3.608	5.179	6.107	6.961	5.522
Vốn chủ sở hữu	13.528	13.315	13.533	14.569	14.824
Vốn cổ phần	3.829	3.841	3.848	3.848	4.851

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	1.296	(225)	(2.343)	1.225	(873)
Tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.006)	(547)	405	1.051	970
Tiền thuần từ hoạt động tài chính	2.749	1.434	705	627	1.273

Hệ số tài chính	2021	2022	2023	2024	2025
Hệ số thanh khoản					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,46	2,65	2,56	2,69	2,98
Hệ số thanh toán nhanh	1,01	0,98	0,81	0,93	1,64
Hệ số khả năng thanh toán nợ					
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu gộp	27%	39%	45%	48%	37%
Hệ số Nợ thuần/Vốn chủ sở hữu gộp	4%	11%	26%	10%	-9%
Hệ số năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	32%	15%	10%	23%	25%
Vòng quay tổng tài Sản	28%	17%	11%	24%	20%
Hệ số lợi nhuận					
Tỷ suất sinh lời trên Vốn chủ sở hữu	12%	8%	7%	10%	6%
Tỷ suất sinh lời trên Tổng tài sản	7%	4%	3%	5%	4%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	34%	46%	49%	42%	42%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	21%	13%	15%	7%	12%

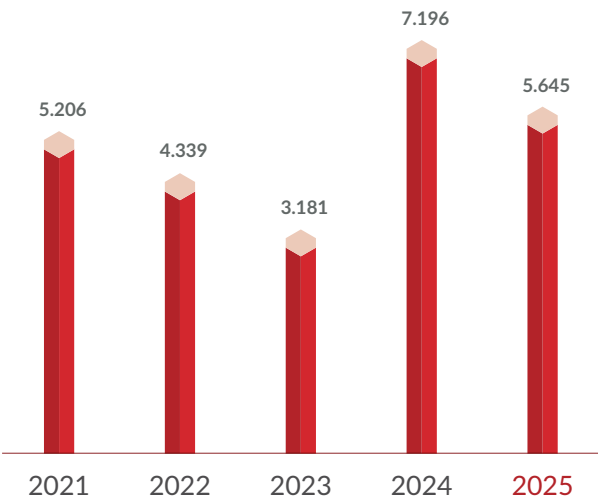
Thông tin cổ phiếu	2021	2022	2023	2024	2025
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	24.493	11.906	14.102	14.064	15.038
Giá cổ phiếu (đồng)	64.000	31.000	36.650	36.550	31.000
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	3.099	1.339	1.171	1.273	1.363

KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

DOANH THU (TỶ ĐỒNG)

Năm 2025, doanh thu hợp nhất đạt 5.645 tỷ đồng, phản ánh sự ổn định trong hoạt động kinh doanh cốt lõi trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

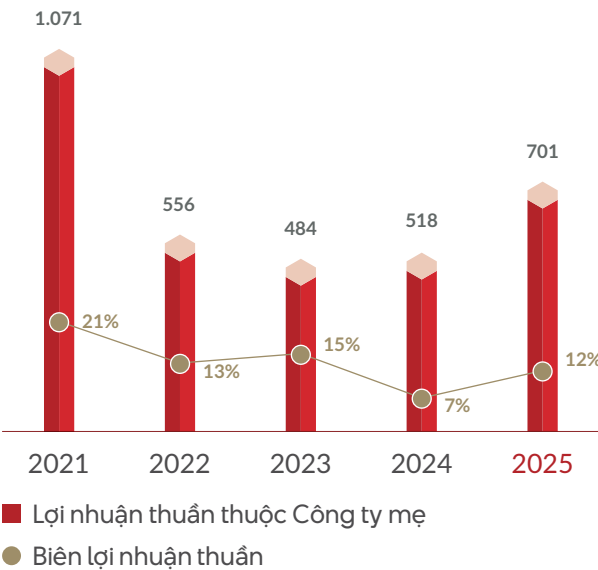
Cơ cấu doanh thu tiếp tục duy trì sự tập trung cao vào hoạt động phát triển bất động sản. Trong đó, doanh thu từ bán nhà, đất nền và căn hộ đạt 5.395 tỷ đồng, chiếm khoảng 96% tổng doanh thu, qua đó khẳng định vai trò chủ lực của mảng kinh doanh này trong việc tạo dòng tiền và giá trị cho Tập đoàn.



LỢI NHUẬN THUẦN (TỶ ĐỒNG)

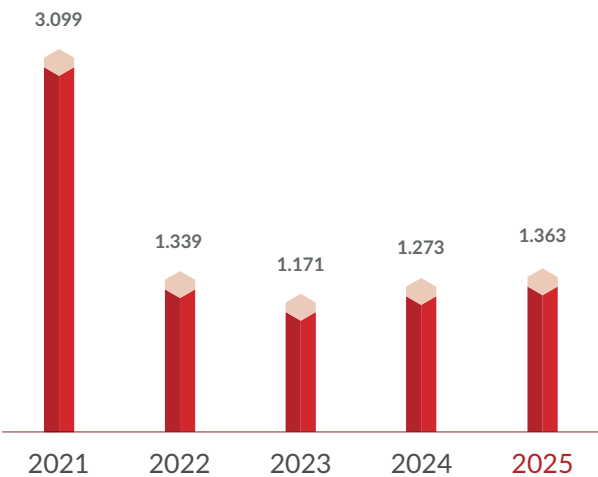
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2025 đạt 701 tỷ đồng, ghi nhận sự tăng trưởng tích cực so với năm trước và phản ánh hiệu quả rõ nét từ hoạt động bàn giao tại các dự án trọng điểm như Nam Long II Central Lake, Southgate, Akari City, Izumi City và Mizuki Park.

Kết quả này đồng thời được hỗ trợ bởi việc ghi nhận lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, góp phần củng cố nền tảng tài chính và nâng cao hiệu quả kinh doanh chung.



LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (ĐỒNG/CỔ PHIẾU)

Trong năm 2025, lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 701 tỷ đồng và 1.363 đồng. Từ năm 2021 đến năm 2025, EPS thấp do Tập đoàn đã phát hành riêng lẻ cổ phiếu, chia cổ tức bằng cổ phiếu.

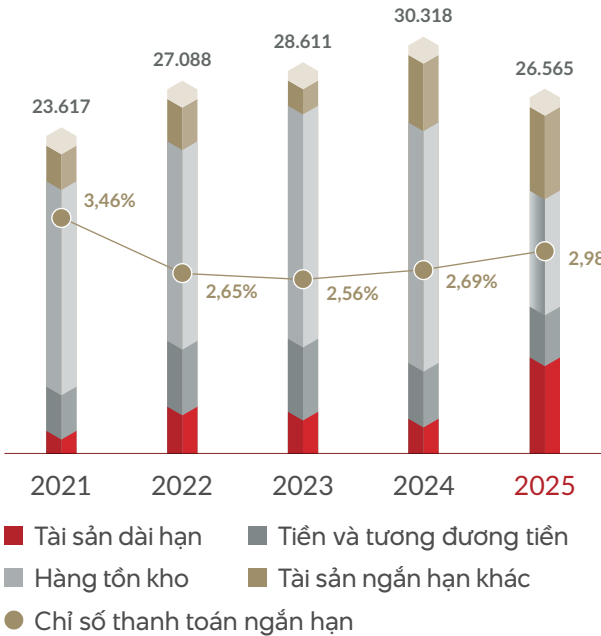


TỔNG TÀI SẢN (TỶ ĐỒNG)

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Tập đoàn đạt 26.565 tỷ đồng, giảm 12% so với năm 2024. Sự thay đổi này chủ yếu đến từ việc Tập đoàn thực hiện bán vốn cổ phần đơn vị thành viên, qua đó góp phần tái cơ cấu danh mục tài sản và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Giá trị hàng tồn kho ghi nhận 8.678 tỷ đồng, giảm 9.316 tỷ đồng (tương đương 52%) so với đầu năm, chủ yếu từ việc thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai. Giao dịch này góp phần cải thiện chất lượng tài sản và tăng cường tính thanh khoản cho Tập đoàn.

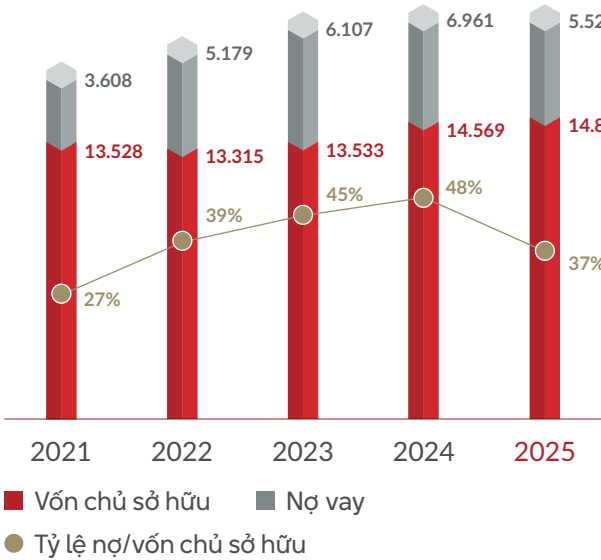
Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng tài sản	23.617	27.088	28.611	30.318	26.565
Tài sản dài hạn	1.760	3.599	3.298	2.769	7.318
Tiền và tương đương tiền	3.112	3.773	2.540	5.443	6.814
Hàng tồn kho	15.490	14.828	17.353	17.993	8.678
Tài sản ngắn hạn khác	3.255	4.887	5.420	4.113	3.754
Chỉ số thanh toán ngắn hạn	3,46	2,65	2,56	2,69	2,98



HỆ SỐ NỢ/VỐN CHỦ SỞ HỮU GỘP

Tại ngày 31/12/2025, tổng dư nợ vay của Tập đoàn đạt 5.522 tỷ đồng, chiếm 37% tổng nguồn vốn, giảm 1.440 tỷ đồng (tương đương 21%) so với năm 2024. Mức giảm này chủ yếu đến từ việc giảm dư nợ tại dự án Izumi City.

Nhờ đó, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu được cải thiện rõ rệt, giảm xuống 37% so với mức 48% của năm trước, góp phần củng cố nền tảng tài chính an toàn và nâng cao khả năng tự chủ vốn của Tập đoàn.

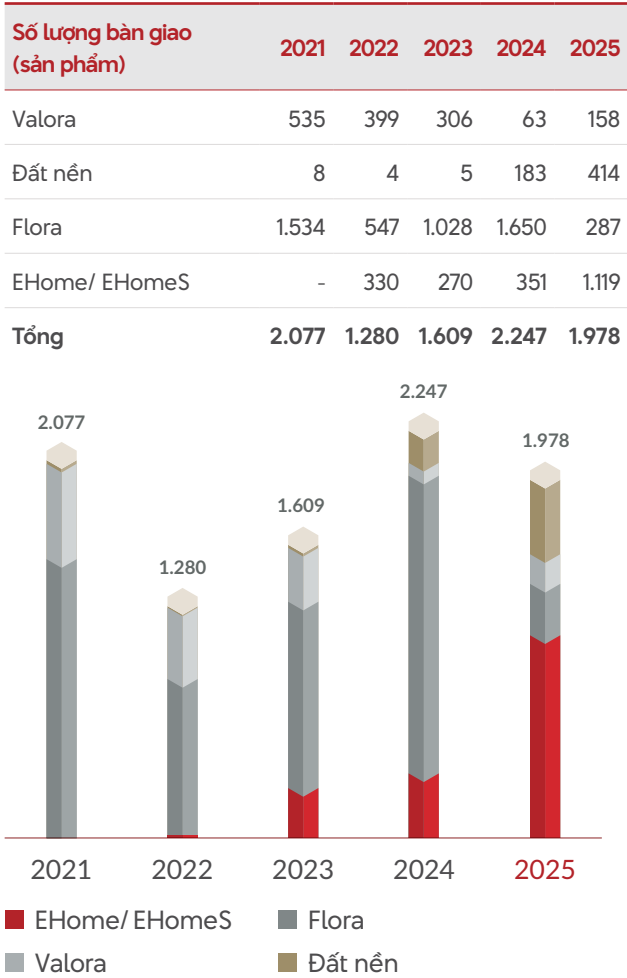


KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH THEO DÒNG SẢN PHẨM

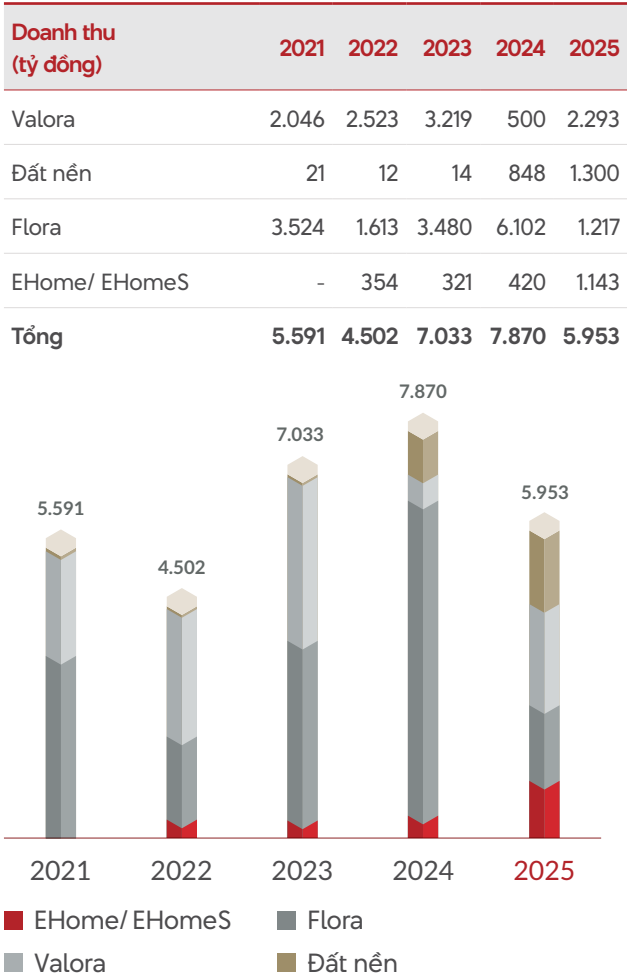
SỐ LƯỢNG BÀN GIAO THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA CÁC DỰ ÁN

- Năm 2025, dòng sản phẩm Valora ghi nhận 158 sản phẩm được bàn giao, tăng đáng kể so với 63 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ việc đẩy mạnh bàn giao tại các dự án Southgate và Izumi City, qua đó phản ánh tiến độ triển khai tích cực và khả năng hiện thực hóa doanh thu của Tập đoàn.
- Dòng sản phẩm đất nền ghi nhận 414 sản phẩm được bàn giao, tăng mạnh so với 183 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ tiến độ bàn giao tích cực tại dự án Nam Long II Central Lake, qua đó tiếp tục khẳng định khả năng triển khai và đáp ứng nhu cầu thị trường của Tập đoàn.
- Dòng sản phẩm Flora bàn giao được 287 sản phẩm (2024: 1.650 sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Akari City, Mizuki Park.
- Dòng sản phẩm EHome/EHomeS ghi nhận 1.119 sản phẩm được bàn giao, tăng mạnh so với 351 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ tiến độ bàn giao tích cực tại các dự án EHome Southgate và EHomeS Cần Thơ, qua đó tiếp tục khẳng định sức hấp thụ tốt của phân khúc nhà ở vừa túi tiền và năng lực triển khai hiệu quả của Tập đoàn.



GIÁ TRỊ DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA CÁC DỰ ÁN

- Năm 2025, dòng sản phẩm Valora ghi nhận doanh thu đạt 2.293 tỷ đồng (so với 500 tỷ đồng năm 2024), tương ứng mức tăng trưởng ấn tượng 359%. Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng doanh thu bàn giao tại các dự án Southgate và Izumi City, phản ánh rõ nét hiệu quả triển khai dự án.
- Dòng sản phẩm đất nền ghi nhận doanh thu đạt 1.300 tỷ đồng (so với 848 tỷ đồng năm 2024), tương ứng mức tăng trưởng 53%. Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng doanh thu bàn giao tại dự án Nam Long II Central Lake, tiếp tục khẳng định khả năng đáp ứng nhu cầu thị trường của Tập đoàn.
- Doanh thu của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 1.217 tỷ đồng (2024: 6.102 tỷ đồng), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Akari City và Mizuki Park.
- Doanh thu của dòng sản phẩm EHome/EHomeS đã ghi nhận 1.143 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh so với mức 420 tỷ đồng của năm 2024 (tương ứng tăng 723 tỷ đồng, ~172%). Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi việc đẩy mạnh bàn giao các căn hộ tại các dự án EHome Southgate và EHomeS Cần Thơ, tiếp tục khẳng định sức hấp thụ tích cực của phân khúc nhà ở vừa túi tiền của Tập đoàn.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Binh Hung, TP. HCM)



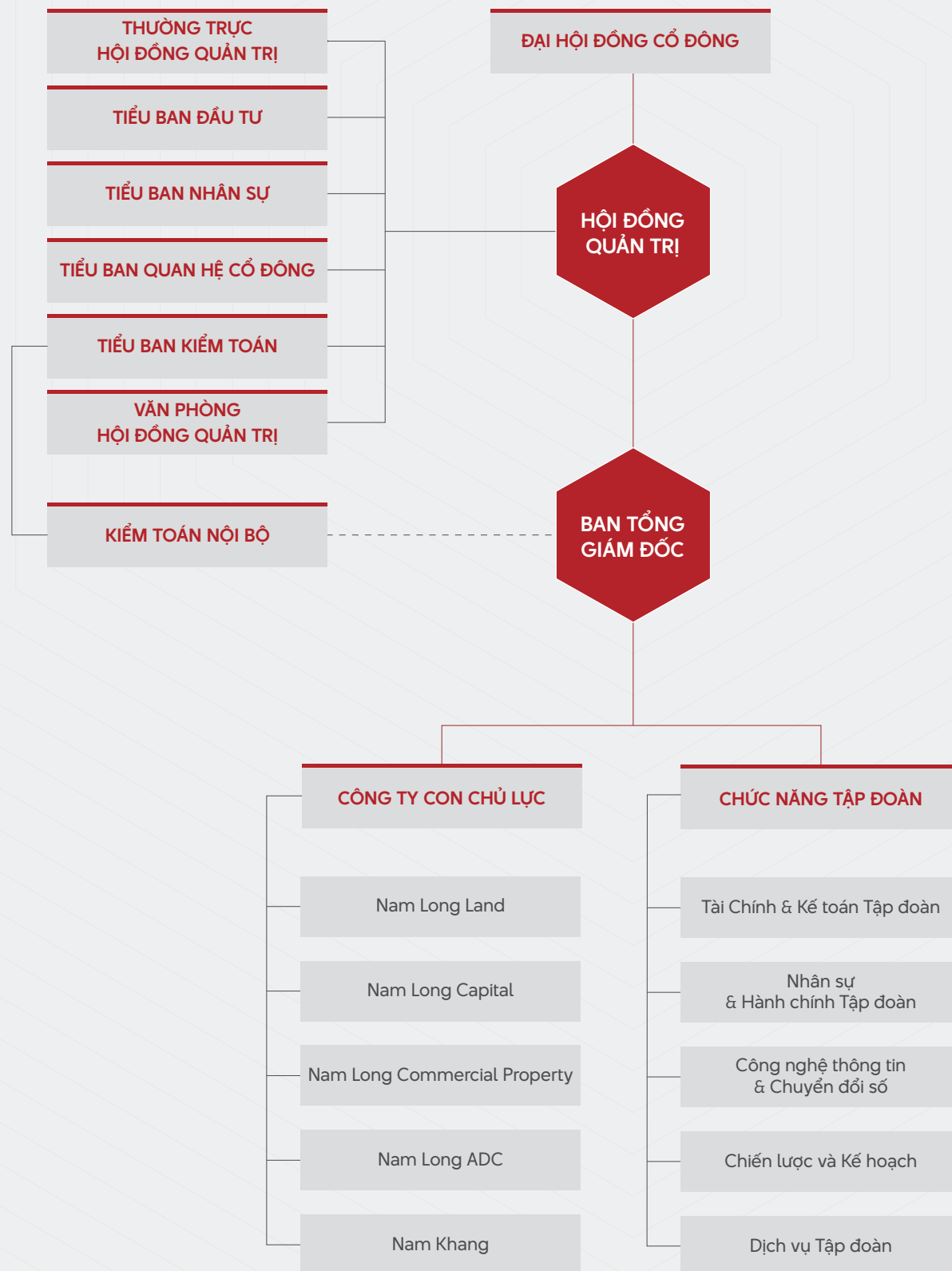
Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)



BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Sơ đồ tổ chức	52
Hội đồng Quản trị	54
Ban Tổng Giám đốc	56
Báo cáo Quản trị	58
Quản lý rủi ro doanh nghiệp	72
Cơ cấu cổ đông	78

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CƠ CẤU TỔ CHỨC

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục rà soát và hoàn thiện cơ cấu tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và khả năng phối hợp trong toàn hệ thống, với các trọng tâm sau:

1. Điều chỉnh mô hình cơ cấu tổ chức theo hướng phát huy tối đa thế mạnh của các công ty con chủ lực, phù hợp với định hướng chiến lược và đặc thù hoạt động của từng đơn vị.

2. Tăng cường tập trung hóa các chức năng ở cấp Tập đoàn, qua đó sử dụng hiệu quả nguồn lực, nâng cao năng lực quản trị và đảm bảo tính thống nhất trong vận hành.

3. Đẩy mạnh mô hình quản lý lấy dự án làm trọng tâm, thúc đẩy phối hợp liên phòng ban trong quá trình phát triển và triển khai dự án.



NHÂN SỰ

Lãnh đạo cấp cao

Trong năm 2025, Nam Long đã hoàn tất việc bổ nhiệm các vị trí lãnh đạo chủ chốt từ nguồn nhân sự nội bộ, là những cán bộ có kinh nghiệm quản lý sâu rộng, am hiểu chiến lược và hoạt động vận hành của Tập đoàn. Theo đó, các vị trí Giám đốc Điều hành Nam Long Land và Quyền Giám đốc Điều hành Nam Long Commercial Property đều được bổ nhiệm từ đội ngũ kế thừa nội bộ.

Kết quả này tiếp tục khẳng định hiệu quả của chiến lược phát triển nhân tài và xây dựng đội ngũ kế thừa, góp phần nâng cao năng lực lãnh đạo và đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

Đội ngũ nhân viên

Song song với việc hoàn thiện bộ máy lãnh đạo, Nam Long đặc biệt chú trọng xây dựng đội ngũ nhân viên được chọn lọc kỹ lưỡng và liên tục nâng cao hiệu suất làm việc. Thông qua công tác tuyển dụng, sàng lọc và tối ưu nguồn nhân lực, triển khai các chương trình đào tạo, nguồn nhân sự của Nam Long chính là nền tảng vững chắc, hỗ trợ doanh nghiệp đạt được mục tiêu chiến lược và duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường.



CHÍNH SÁCH

Nam Long liên tục củng cố “nền tảng con người” thông qua việc hoàn thiện hệ thống chính sách nhân sự theo chuẩn mực quốc tế, đảm bảo tính cạnh tranh với thị trường nhằm thu hút - phát triển - gìn giữ nhân tài, qua đó hiện thực hóa tầm nhìn phát triển dài hạn của Tập đoàn.

1. **Chuẩn hóa hệ thống cấp bậc theo tiêu chuẩn quốc tế (Mercer):** Công ty triển khai hệ thống cấp bậc nội bộ mới thay thế mô hình trước đây, với hai lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng gồm Quản lý (M) và Chuyên gia (E). Hệ thống này giúp người lao động nhìn thấy lộ trình phát triển minh bạch, đồng thời tạo nền tảng cho công tác quản trị nhân sự hiện đại và nhất quán.
2. **Đồng bộ hóa chính sách đãi ngộ theo hệ thống cấp bậc mới:** Công ty cập nhật và điều chỉnh các chính sách liên quan như phép năm, phụ cấp điện thoại, phụ cấp di chuyển... nhằm tăng tính minh bạch - công bằng - phù hợp theo đặc thù vị trí, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và trải nghiệm nhân viên.
3. **Tăng cường phúc lợi - nâng cao trải nghiệm nhân viên:** Công ty nâng mức chi trả một số chế độ phúc lợi như hiếu hỉ, sinh nhật, phụ cấp cơm trưa..., thể hiện cam kết chăm lo đời sống người lao động, củng cố sự gắn kết và tạo nền tảng cho đội ngũ ổn định, đồng hành dài hạn.

Những điều chỉnh và cải tiến nêu trên góp phần nâng cao trải nghiệm nhân viên, tăng cường mức độ gắn kết và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

4. **Duy trì chương trình Thưởng Cổ phiếu cho lãnh đạo cấp cao (ESS):** Công ty tiếp tục triển khai chương trình ESS nhằm khuyến khích đội ngũ lãnh đạo tạo giá trị dài hạn, gia tăng tinh thần sở hữu, đồng thời là công cụ quan trọng trong thu hút - phát triển - giữ chân nhân tài và nâng cao hiệu suất, mức độ cam kết gắn bó.

5. **Thúc đẩy văn hóa gắn kết - môi trường làm việc tích cực:** Trong năm 2025, Tập đoàn tổ chức nhiều hoạt động nội bộ như team building trong và ngoài nước, Year End Party (YEP), đồng thời mở rộng các hoạt động thể thao và gắn kết nhân viên, góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực, nâng cao tinh thần đoàn kết và củng cố nền tảng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày bổ nhiệm: 24/04/2021

Am hiểu thị trường nội địa



Ông **NGUYỄN XUÂN QUANG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư.
Nhà sáng lập Công ty CPĐT Nam Long. Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý và phát triển Bất động sản, quy hoạch đô thị, thiết kế kiến trúc và xây dựng.



Ông **TRẦN THANH PHONG**

Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.
Hơn 30 năm giữ cương vị lãnh đạo, chịu trách nhiệm quản lý và phát triển dự án Bất động sản tại các công ty quy mô về lĩnh vực xây dựng, thiết kế nội thất và phát triển Bất động sản.



Ông **CAO TẤN THẠCH**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng - Đại học UC Irvine, Mỹ.
Nhiều năm kinh nghiệm làm việc, hoạt động trong các tổ chức kỹ sư tại Mỹ; hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản.



Ông **NGUYỄN ĐỨC THUẤN**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Nhà sáng lập tập đoàn uy tín hàng đầu Việt Nam - TBS Group.
Hơn 30 năm kinh nghiệm trong việc quản lý hoạch định, triển khai và điều hành phát triển chiến lược kinh tế vĩ mô ở vị trí lãnh đạo tại các Tổ chức uy tín của Chính phủ, cũng như hoạch định phát triển và triển khai chiến lược tại các doanh nghiệp lớn.



Giàu kinh nghiệm quốc tế



Ông **NGIAN SIEW SIONG**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Tự nhiên - Ngành Kỹ thuật Xây dựng Dân dụng - Đại học Leeds, Anh Quốc.

Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển Bất động sản, từng giữ vai trò cố vấn cho các Tập đoàn hàng đầu như Pavilion Group và Tập đoàn Mah Sing Berhad, bên cạnh đó đảm nhiệm vị trí Giám đốc Điều hành Tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia Sunway City Bhd.



Ông **KENNETH MICHAEL ATKINSON**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Nhà sáng lập Công ty tư vấn kiểm toán Grant Thornton Việt Nam. Hơn 42 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, ngân hàng và tư vấn tài chính trên thương trường quốc tế như Đông Âu, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và một số quốc gia khác ở Đông Nam Á, đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị Hiệp hội Doanh nghiệp Anh Quốc tại Việt Nam.



Ông **JOSEPH LOW KAR YEW**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Hull.

Cử nhân Khoa học (Quản lý Bất động sản) đại học quốc gia Singapore.

Chủ tịch Keppel Land Việt Nam. Hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel Land tại Việt Nam.



Ông **CHAD RYAN OVEL**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Đại học Chicago.

Hơn 25 năm kinh nghiệm ở vị trí cố vấn và lãnh đạo trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý doanh nghiệp tại các tổ chức danh tiếng quốc tế như Mekong Capital,...



Ông **ZIANG TONY NGO**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh - Trường Kinh doanh Harvard,

Cử nhân Xã hội và Thạc sĩ Khoa học Tự nhiên - Đại học Stanford.

15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính với tư cách là nhà đầu tư quốc tế mảng doanh nghiệp tư nhân và nhà đầu tư quỹ phòng ngừa rủi ro (hedge fund); hơn 6 năm điều hành doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ giáo dục.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH**

Tổng Giám đốc Tập đoàn

• Bổ nhiệm ngày: 30/03/2024

Giám đốc Điều hành, Nam Long Land

• Bổ nhiệm ngày: 20/09/2024

• Miễn nhiệm ngày: 07/07/2025

Hơn 30 năm kinh nghiệm làm việc tại các Tổ chức/Tập đoàn hàng đầu châu Á như IRAS - Cục Doanh thu Nội địa Singapore; Temasek Holdings - Tập đoàn đầu tư toàn cầu thuộc sở hữu của chính phủ Singapore; Tập đoàn bất động sản Hopson; Tập đoàn CapitaLand.... Trong đó, Ông có 20 năm giữ chức vụ lãnh đạo và quản lý cấp cao tại CapitaLand như Phó chủ tịch cấp cao kiêm Giám đốc điều hành The Ascott Group (thuộc CapitaLand); Giám đốc đầu tư; Giám đốc điều hành và Chủ tịch CapitaLand Trung Quốc...



Ông **CHAN HONG WAI**

Giám đốc Tài chính Tập đoàn

• Bổ nhiệm ngày: 16/09/2024

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính và Kế toán, trong đó có 15 năm giữ chức vụ quản lý cấp cao tại các Công ty lớn như: Giám đốc Tài chính và Giám đốc Điều hành tại SPG Land, Giám đốc Tài chính Alpha King, Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính tại Novaland Group, Giám đốc Tài chính tập đoàn Masan...



Bà **NGUYỄN THANH HUONG**

Giám đốc Đầu tư Tập đoàn

• Bổ nhiệm ngày: 02/05/2024

Giám đốc Điều hành,

Nam Long Commercial Property

• Bổ nhiệm ngày: 04/03/2024

• Miễn nhiệm ngày: 08/01/2025

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, thương mại, dịch vụ tại các Tập đoàn lớn trong lĩnh vực bất động sản, ngân hàng và tài chính như: Vinpearl Air, Vincommerce, HAGL, Chứng khoán SSI, Ngân hàng HSBC, etc. Thành công mời gọi hợp tác quốc tế với các đối tác lớn như Keppel Land, Hankyu Realty, Nishi-Nippon Railroad,...



Bà **NGUYỄN THỊ PHƯƠNG**

Giám đốc Nhân sự Tập đoàn

• Bổ nhiệm ngày: 18/06/2020

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý & phát triển nguồn nhân lực; từng nắm giữ vị trí Giám đốc Nhân sự Novaland và các vị trí cấp cao tại Pharmacity, Autogrill VFS, Tập đoàn Gannon Việt Nam.



Ông **NG JOO TONG**

Giám đốc Điều hành,
Nam Long Land

• Bổ nhiệm ngày: 07/07/2025

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kỹ thuật Xây dựng, Phát triển Hạ tầng và Quản lý Dự án Bất động sản. Với kinh nghiệm dày dặn và chuyên môn cao trong quản lý và phát triển dự án, Ông từng giữ nhiều vị trí cấp cao: Giám đốc Phát triển Dự án - West SG tại Nam Long Land kiêm Giám đốc Phát triển Dự án NLCP; Phó Chủ tịch Phát triển và Dịch vụ tại Ascendas; Giám đốc Phát triển Dự án tại Lippo Karawaci, Indonesia; Giám đốc Dự án tại Keppel Land, Việt Nam và Keppel Land, India.



Ông **NGUYỄN HOÀNG VĨNH VIỄN**

Quyển Giám đốc Điều hành,
Nam Long Commercial Property

• Bổ nhiệm ngày: 01/09/2025

Là một nhà quản lý dày dặn kinh nghiệm với bề dày hoạt động trong nhiều ngành nghề và môi trường đa văn hóa, Ông tốt nghiệp bằng Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Đại học Quốc gia Singapore và Cử nhân Kinh tế tại Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh. Ông từng giữ nhiều vị trí quan trọng: Giám đốc điều hành - MP Logistics: Enterprise Vietnam; Giám đốc - Phụ trách Chiến lược, Kinh doanh, Nghiên cứu & Phát triển, Sản phẩm - Topen Group; Giám đốc vùng APAC R3 - Savills; Phó chủ tịch - Phụ trách Doanh thu - Propzy; Tổng Giám đốc - Younet Global, USA; Giám đốc Vận hành & Giám đốc phát triển kinh doanh - Viễn Sơn.



Ông **NGUYỄN QUANG ĐỨC**

Kế toán trưởng Tập đoàn

• Bổ nhiệm ngày: 10/06/2019

Hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tài chính với 14 năm gắn bó tại Tập đoàn Nam Long; từng đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng tại các công ty con trước khi nắm giữ vị trí Kế trưởng Tập đoàn.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (“HĐQT”) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025 ghi nhận thị trường bất động sản Việt Nam có dấu hiệu phục hồi rõ hơn so với giai đoạn trước khi mặt bằng lãi suất dẫn hạ nhiệt, tâm lý thị trường cải thiện và thanh khoản tăng lên tại một số phân khúc. Thị trường nhìn chung vẫn phân hoá mạnh giữa các khu vực và dòng sản phẩm; các vướng mắc về pháp lý, áp lực dòng tiền và yêu cầu kỷ luật tài chính tiếp tục là những yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và tốc độ hấp thụ. Trong bối cảnh đó, với sự điều hành quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc và nỗ lực đồng lòng của toàn thể nhân viên, Nam Long ghi nhận các kết quả tích cực và đạt được những chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Doanh thu thuần đạt 5.645 tỷ đồng, đạt 83% kế hoạch do ĐHĐCD giao;
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 701 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch ĐHĐCD giao.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (“BAN TGD”)

Trong năm 2025, Tổng Giám đốc Tập đoàn và Ban TGD đã tổ chức điều hành hoạt động Công ty theo đúng quyền hạn và nhiệm vụ được giao. Ban TGD đã duy trì tốt lịch họp hàng tháng để tổng kết, đánh giá kết quả công việc đã thực hiện, và định hướng công tác quản lý và điều hành công việc tương lai một cách linh hoạt và hiệu quả hơn. HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt, sáng tạo và quyết tâm cao của Ban TGD cùng toàn thể nhân viên Công ty nhằm hiện thực hoá tầm nhìn và chiến lược lâu dài của Công ty.

HĐQT luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT; theo dõi sát sao tình hình hoạt động của Nam Long để đưa ra những chỉ đạo và định hướng kịp thời, đồng thời kiểm soát việc thực thi của Ban TGD phù hợp theo định hướng của Nam Long. Một số công tác giám sát đã được HĐQT thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2025 cho Ban TGD và thực hiện việc rà soát/đánh giá định kỳ;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc Tập đoàn đáp ứng các chỉ đạo kịp thời của HĐQT;
- Chỉ đạo các Tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Tổng Giám đốc Tập đoàn đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, phân cấp thẩm quyền và các quy định khác trong Công ty;
- Xem xét và thẩm định KQKD năm 2024 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực;
- Xem xét và thẩm định KHKD năm 2025 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Nhằm tiếp tục dẫn dắt Công ty hiện thực hóa tầm nhìn 2030 - trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo trên thị trường Việt Nam, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD vượt qua giai đoạn thị trường nhiều biến động; kiên định triển khai & hiện thực hóa tầm nhìn 2030 của Tập đoàn;
- Định hướng hoạt động hiệu quả theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp với các mảng kinh doanh lõi: Đầu tư và quản lý đầu tư, phát triển đất - phát triển bất động sản nhà ở, phát triển bất động sản thương mại,...;
- Định hướng lộ trình chuyển đổi số, chuẩn hóa vận hành ERP hiệu quả.

VAI TRÒ CỦA QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TRONG SỰ PHÁT TRIỂN CỦA NAM LONG

Quản trị công ty được Tập đoàn Nam Long xác định là yếu tố cốt lõi để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Tập đoàn Nam Long tin rằng hoạt động của Tập đoàn một cách minh bạch và có trách nhiệm, tuân thủ các nguyên tắc quản trị tốt nhất là phục vụ lợi ích lâu dài của Tập đoàn và các cổ đông, cũng như sự cân bằng lợi ích của các bên liên quan.

HĐQT giám sát hoạt động kinh doanh, thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCD thông qua việc thường xuyên đánh giá và kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình và hoạt động của công ty. Ngoài ra, để hỗ trợ việc điều hành hoạt động của HĐQT, Tập đoàn đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT như Tiểu ban Đầu tư, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Kiểm toán và Tiểu ban Quan hệ cổ đông theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

Bên cạnh việc tập trung vào cơ cấu, HĐQT tiếp tục duy trì hoạt động của các Tiểu ban để đảm bảo cơ chế giám sát, tăng tính độc lập trong các quyết định của HĐQT, HĐQT bổ nhiệm các thành viên HĐQT độc lập giữ vị trí đứng đầu các Tiểu ban quan trọng như: Tiểu ban Kiểm toán và Tiểu ban Nhân sự.

Mô hình quản trị công ty của Nam Long bao gồm các lớp quản trị theo thông lệ quốc tế và các quy định của pháp luật. Trong quá trình vận hành, Tập đoàn Nam Long thường xuyên rà soát hiệu quả hoạt động mô hình quản trị để có những điều chỉnh phù hợp với thông lệ kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT VÀ CUỘC HỌP

STT	Thành viên HĐQT	Vị trí	Ngày trở thành/không còn thành viên Hội đồng Quản trị	Số lần tham dự/ ủy quyền tham dự	Tỷ lệ
1.	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2026, được bổ nhiệm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24/04/2021	4	100%
2.	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch HĐQT		4	100%
3.	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT		4	100%
4.	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT		4	100%
5.	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT		4	100%
6.	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT		4	100%
7.	Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT		4	100%
8.	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT		4	100%
9.	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT		4	100%
			Từ nhiệm từ ngày 28/07/2025		

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/01/2025	Phê duyệt việc không tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024	100%
			Thông qua KHKD năm 2025 và các chỉ tiêu chính năm 2025 của Tập đoàn và các công ty chủ lực	
			Phê duyệt các kế hoạch huy động vốn bằng hình thức vay năm 2025 của Nam Long, các đơn vị kinh doanh chính và các dự án	
			Phê duyệt chiến lược nhân sự và các trọng tâm nhân sự năm 2025	
			Phê duyệt kế hoạch định biên nhân sự và ngân sách hoạt động năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực	
			Phê duyệt định mức wage cost năm 2025 áp dụng cho các công ty thành viên thuộc Tập đoàn	
			Phê duyệt lộ trình và ngân sách cho kế hoạch chuyển đổi số (bao gồm ERP) năm 2025	
			Phê duyệt ma trận hiệu suất áp dụng năm 2025 cho Nam Long và các công ty chủ lực	
			Phê duyệt đề xuất tổng thể về chính sách thưởng áp dụng năm 2025 cho Nam Long và các công ty chủ lực	
			Thông qua lịch làm việc và nội dung làm việc của HĐQT năm 2025	
			Thông qua kế hoạch làm việc năm 2025 của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT	
			Thông qua kế hoạch lựa chọn và bổ nhiệm kiểm toán độc lập năm 2025	89%
			Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu NLG theo phương thức phát hành cho cổ đông hiện hữu	
			Phê duyệt việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	
2	02/2025/NQ/HĐQT/NLG	10/01/2025	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong năm 2025	100%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
3	03/2025/NQ/HĐQT/NLG	13/01/2025	Thông qua: (i) việc đăng ký tăng vốn điều lệ của Nam Long; và (ii) sửa đổi nội dung về “Vốn điều lệ” trong bản Điều lệ Công ty	100%
4	04/2025/NQ/HĐQT/NLG	14/01/2025	Phê duyệt phương án huy động vốn của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWC”) thông qua khoản vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%
5	05/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/01/2025	Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Long Tân 47,9ha tại huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai	100%
6	06/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/02/2025	Phê duyệt chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Nam Long tại DNWC	100%
7	07/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/02/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
8	08/2025/NQ/HĐQT/NLG	07/03/2025	Thông qua các chỉ tiêu bổ sung đối với KHKD năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực	100%
			Phê duyệt đề xuất điều chỉnh đối với kế hoạch định biên nhân sự và ngân sách hoạt động năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực	
			Thông qua kế hoạch kế hoạch và thời gian triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	
			Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt Ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2025	
			Phê duyệt kết quả chỉ tiêu công việc (KPIs) năm 2024 của TGDĐTĐ	
9	09/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Phê duyệt các chỉ tiêu công việc năm 2025 của TGDĐTĐ	100%
			Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt danh sách 04 công ty kiểm toán Big 4	
			Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt việc mua bảo hiểm trách nhiệm D&O năm 2025 cho các thành viên HĐQT	
			Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong quý I năm 2025	
10	10/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji	100%
11	11/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/04/2025	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH Paragon Đại Phước	100%
12	12/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/04/2025	Thông qua kết quả kinh doanh năm 2024 đã kiểm toán và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	100%
			Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	
			Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	
			Thông qua: (i) chương trình cổ phiếu thưởng (ESS) 3 năm 2025 - 2027 cho lãnh đạo & quản lý cấp cao; (ii) tổng số cổ phiếu thưởng ESS tối đa dự kiến phát hành cho năm 2025 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	
13	13/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/04/2025	Thông qua chương trình hợp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
			Thông qua: (i) việc thay đổi một số ngành nghề kinh doanh của Công ty; (ii) các đề xuất điều chỉnh, cập nhật, bổ sung đối với Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty & Quy chế hoạt động của HĐQT và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	
			Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong quý II năm 2025	
14	14/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/04/2025	Phê duyệt việc miễn nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	100%

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	15/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/04/2025	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji	100%
16	16/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/05/2025	Phê duyệt phương án huy động vốn để phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate thông qua khoản vay trung hạn và phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Công ty CP Southgate tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%
17	17/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/05/2025	Thông qua việc điều chỉnh, cập nhật, bổ sung một số ngành nghề kinh doanh của Nam Long	100%
18	18/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/05/2025	Phê duyệt hạn mức tín dụng và phương án bảo lãnh cho khoản tín dụng ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100%
19	19/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/05/2025	Phê duyệt: (i) thay đổi phương án đầu tư tại dự án VSIP Hải Phòng - Giai đoạn 1 từ việc nhận chuyển nhượng dự án sang ký hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH VSIP Hải Phòng và Công ty TNHH NN Kikyo Valora; (ii) tăng vốn tại Công ty TNHH NN Kikyo Valora	100%
20	20/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/05/2025	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự Hội đồng thành viên/ Người đại diện vốn tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	100%
21	21/2025/NQ/HĐQT/NLG	27/05/2025	Thông qua việc thanh toán cổ tức năm 2024 bằng tiền	100%
22	22/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2025	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 660 tỷ đồng của Nam Long	100%
23	23/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/06/2025	Phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025	100%
24	24/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/06/2025	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua tái cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	100%
25	25/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/06/2025	Thông qua việc thay đổi và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ thuộc Nam Long	100%
26	26/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/07/2025	Phê duyệt Mô hình kinh doanh Tập đoàn trong giai đoạn chuyển tiếp 2025 - 2027	100%
27	27/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/07/2025	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
28	28/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/07/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Nam Long Commercial Property bổ sung ngành, nghề kinh doanh	100%
29	29/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/07/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thực hiện khoản vay với Công ty CPĐT Nam Long	100%
30	30/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Phê duyệt phương án phát hành và chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty CPĐT Nam Long	89%
31	30a/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Thông qua một số nội dung liên quan đến Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán năm 2025	89%
32	30b/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	89%
33	31/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/07/2025	Thông qua những thay đổi liên quan đến Hội đồng Thành viên/Người đại diện vốn và Người đại diện theo pháp luật tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
34	32/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/07/2025	Phê duyệt việc ký kết Bộ hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty CPĐT Nam Long tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF"), tương ứng 15,1% vốn điều lệ của DNWF cho nhà đầu tư Tokyu Corporation	89%
35	33/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/07/2025	Phê duyệt việc thực hiện dự án đầu tư Một phần dự án thuộc Khu dân cư Hoàng Nam tại phường An Lạc, TP. HCM	89%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	34/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/08/2025	Phê duyệt việc bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Quyền Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	89%
37	35/2025/NQ/HĐQT/NLG	20/08/2025	Phê duyệt việc Công ty CP Nam Long VCD thực hiện khoản vay với Công ty CPĐT Nam Long	89%
38	36/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/09/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý III/2025	89%
39	37/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/09/2025	Thông qua điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/07/2025	89%
40	38/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nam Khang sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh	89%
41	39/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Thông qua chiến lược tăng trưởng, kêu gọi nhà đầu tư mới cho Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	89%
			Thông qua đề xuất mô hình phân công quản trị Tập đoàn giữa Công ty CPĐT Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land đối với Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	
42	40/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2025	Phê duyệt đề xuất điều chỉnh định mức ngân sách nhân sự năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	89%
43	41/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/09/2025	Phê duyệt khoản vay ngắn hạn và Phương án bảo lãnh cho khoản vay của Công ty CP Nam Long VCD tại Ngân hàng TMCP Á Châu	89%
44	42/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/10/2025	Phê duyệt việc cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc phân khu CCTM1 và CC5 dự án Mizuki của Công ty CP NNH Mizuki tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	89%
45	43/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2025	Thông qua Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu	89%
46	44/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/10/2025	Thông qua Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu	89%
47	44/2025/NQ/HĐQT/NLG.1	05/11/2025	Phê duyệt việc cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án tiểu khu B1 và tiểu khu C1 - Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông do Công ty CP Nam Long VCD làm chủ đầu tư tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	89%
48	45/2025/NQ/HĐQT/NLG	18/11/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%
49	46/2025/NQ/HĐQT/NLG	01/12/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%
50	47/2025/NQ/HĐQT/NLG	09/12/2025	Thông qua bản Điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	89%
51	48/2025/NQ/HĐQT/NLG	12/12/2025	Phê duyệt kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và phương án phân phối lại cổ phiếu cần phân phối	89%
52	49/2025/NQ/HĐQT/NLG	22/12/2025	Thông qua Báo cáo kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	89%
53	50/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/12/2025	Phê duyệt việc Công ty CPĐT Nam Long nhận chuyển nhượng 8,4% phần vốn góp của Công ty CPĐT Thái Bình tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước	89%
54	51/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/12/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long nhận chuyển nhượng dự án 1,2ha Hạ Long thuộc Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	89%
55	52/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/12/2025	Phê duyệt việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	89%
56	53/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/12/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Tiểu ban của HĐQT thực hiện các công việc theo phân công của HĐQT và theo kế hoạch làm việc năm của từng Tiểu ban, định kỳ rà soát đánh giá việc thực thi kế hoạch của từng Tiểu ban. Sau đây là các công việc chính của các Tiểu ban trong kỳ báo cáo:

TIỂU BAN ĐẦU TƯ

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Trưởng Tiểu ban
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên

Chức năng

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn, tham mưu để HĐQT ra quyết định về các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT liên quan đến các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Tùy theo ủy quyền của HĐQT, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện/triển khai các chiến lược, kế hoạch và các nội dung công việc như nêu trên; đồng thời thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá kết quả thực hiện/triển khai công việc của Ban Tổng Giám đốc;
- Định hướng, thẩm định, cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc về các ngành nghề và các mảng kinh doanh mới của Công ty và Tập đoàn.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Tiếp tục định hướng kế hoạch kinh doanh 3 năm và thẩm định kế hoạch kinh doanh 2026 của Công ty và Tập đoàn;
- Thẩm định chi tiết mô hình kinh doanh của Công ty (bao gồm mô hình kinh doanh của Nam Long Capital) và các công ty con chủ lực trong Tập đoàn bao gồm Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang, Công Ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long Nam Long (NL ADC);
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn của Công ty và Tập đoàn (phương án phát hành cổ phần và chào bán cho cổ đông hiện hữu, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các phương án vay, huy động vốn cấp dự án...);
- Thẩm định các phương án đầu tư, phát triển, hợp tác kinh doanh cho các dự án của Công ty và Tập đoàn; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn;
- Thẩm định chiến lược đầu tư và quản lý đầu tư, chiến lược mua bán & sáp nhập (M&A), các kế hoạch phát triển quỹ đất và dự án mới nhằm đẩy mạnh mảng kinh doanh cốt lõi, đa dạng hóa tăng trưởng đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn;
- Thẩm định chiến lược và kế hoạch tài chính tổng thể nhằm nâng cao sức khỏe tài chính Tập đoàn, gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo phân bổ nguồn vốn phù hợp với chiến lược tăng trưởng 10 năm của Tập đoàn;
- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 của Tập đoàn, ưu tiên và thúc đẩy công tác chuyển đổi số.

TIỂU BAN NHÂN SỰ

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Ngian Siew Siong	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên

Chức năng

Hoạt động của Tiểu ban Nhân sự hướng đến mục tiêu đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty và Tập đoàn thông qua các chiến lược, đường lối, chủ trương, cơ cấu tổ chức, kế hoạch nhân sự phù hợp với các giai đoạn và mục tiêu tăng trưởng từng thời kỳ; các chính sách lương thưởng, đãi ngộ hấp dẫn, cạnh tranh và tạo động lực; chính sách tuyển dụng, thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ nhân tài và nhân sự kế thừa tiềm năng (cho cả HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Công ty và Tập đoàn). Các chức năng chính bao gồm nhưng không giới hạn:

- Tư vấn, thẩm định, tham mưu để HĐQT ra quyết định đối với các vấn đề nhân sự quan trọng thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, phù hợp với quy định trong nước và các thông lệ quản trị tốt của khu vực;
- Thẩm định và ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT đối với các chủ trương nhân sự, chính sách lương, thưởng, phúc lợi tổng thể áp dụng cho Tập đoàn (bao gồm Công ty và các công ty chủ lực);
- Định hướng và cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc: lựa chọn/tuyển dụng/bổ nhiệm/miễn nhiệm các lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn; xây dựng và triển khai hiệu quả kế hoạch thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ đội ngũ nhân sự kế thừa; triển khai hiệu quả các chính sách lương, thưởng, phúc lợi quan trọng của Công ty và Tập đoàn...

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Thẩm định chiến lược & kế hoạch nhân sự Tập đoàn, kế hoạch định biên nhân sự & chi phí hoạt động nhân sự năm 2025 và 2026 của Công ty và các công ty con chủ lực; định mức ngân sách nhân sự phù hợp với loại hình/mô hình kinh doanh của Tập đoàn (bao gồm Công ty, các công ty con chủ lực và các công ty thành viên khác);
- Định hướng, thẩm định các đề xuất tổng thể về lương thưởng áp dụng từ 2025 cho Công ty và các công ty chủ lực (cập nhật hệ thống cơ cấu cấp bậc nội bộ và khung lương; chính sách thưởng thành tích, thưởng chia lợi nhuận, thưởng cổ phiếu...);
- Thẩm định chi tiết và thông qua các chính sách thưởng quan trọng như nêu trên theo ủy quyền của HĐQT;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Thẩm định các chỉ tiêu tài chính và chỉ tiêu hoạt động chính năm 2025 của Tập đoàn; hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2025 cho Tổng Giám đốc Tập đoàn; cố vấn cho Tổng Giám đốc Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2025 cho lãnh đạo chủ chốt của Công ty và Tập đoàn;
- Xem xét, thẩm định các nội dung, tài liệu, chính sách, quy trình nhân sự quan trọng khác (kế hoạch kế nhiệm cho các vị trí lãnh đạo cấp cao của Công ty và Tập đoàn; gìn giữ và phát triển nguồn nhân lực; lộ trình phát triển cho nhân viên bao gồm cấp quản lý và chuyên viên; quy trình đánh giá, quản lý hiệu suất và năng lực nhân viên...);
- Cố vấn cho Ban Giám đốc xây dựng, triển khai, thực thi hiệu quả các chính sách, quy trình quan trọng nêu trên;
- Cố vấn, hỗ trợ Ban Giám đốc tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các vị trí quản lý cấp cao của Công ty và Tập đoàn;
- Đề xuất ngân sách hoạt động năm 2025 của HĐQT, phân bổ thù lao chi tiết cho HĐQT (theo ngân sách hoạt động được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt);
- Hoạch định, xây dựng quy trình & kế hoạch chuẩn bị nhân sự cho nhiệm kỳ mới 2026-2031 của HĐQT NLIC; và triển khai theo kế hoạch được HĐQT thông qua.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

TIỂU BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Tiểu ban
Ông Chan Hong Wai (Giám đốc Tài chính Tập đoàn)	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương (Giám đốc Đầu tư Tập đoàn)	Thành viên

Chức năng

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để hỗ trợ HĐQT trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông, đảm bảo phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị công ty một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Ưu tiên giải quyết mối quan hệ với các cổ đông chiến lược hiện hữu;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông;
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 26/04/2025, lập biên bản, nghị quyết liên quan, thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Thông báo đến cổ đông về việc bổ sung, cập nhật thông tin cá nhân định kỳ cũng như hỗ trợ cổ đông điều chỉnh cập nhật thông tin lưu ký; thông báo nhận cổ tức bằng tiền mặt đối với cổ đông chưa lưu ký...; Thực hiện giải đáp thông tin liên quan đến quyền và lợi ích của cổ đông (khi có yêu cầu);
- Phối hợp cùng Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) thực hiện các hoạt động tích cực nhằm gia tăng giá trị cổ phiếu NLG như: tổ chức các buổi gặp gỡ định kỳ (NLG Day) với các cổ đông, nhà đầu tư...;
- Định kỳ cung cấp thông tin về tình hình hoạt động và giá trị cổ phiếu của Nam Long đến cổ đông thông qua các Bản tin Nhà đầu tư....



TIỂU BAN KIỂM TOÁN (“TBKT”)

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng TBKT kiêm Thành viên phụ trách tài chính, kế toán & Kiểm toán
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên TBKT chuyên trách Tuân thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn

Chức năng

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán là chịu trách nhiệm trước HĐQT thực hiện việc giám sát của mình đối với Công ty và các Công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) và Ban TGD, liên quan đến:

- Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính;
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ;
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của các Tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các Tiểu ban và Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Giám sát và đánh giá năng lực, sự độc lập và chất lượng của kiểm toán độc lập. Giám sát và đánh giá hoạt động của kiểm toán viên nội bộ và chức năng Kiểm toán nội bộ;
- Giám sát và đánh giá các quy trình và hệ thống kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty, và tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức do Công ty thông qua. Giám sát tuân thủ Bộ Quy Tắc Ứng Xử bao gồm kênh báo cáo và xử lý các hành vi vi phạm;
- Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con và Công ty thành viên;
- Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT.

Các hoạt động chính trong năm 2025

Trong năm 2025, TBKT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 và 31/10/2025 nhằm thảo luận các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Tài chính, Tuân thủ & Quản trị rủi ro; với tỷ lệ tham dự và biểu quyết đạt 100% mỗi cuộc họp.

Hoạt động giám sát của TBKT đối với HĐQT, Ban TGD và cổ đông:

- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm toán và lập báo cáo đánh giá liên quan đến các quy trình đã được kiểm toán tại NLIC và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban Giám đốc đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và Ban TGD vào ngày 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 và 31/10/2025 để đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, tình hình tuân thủ, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhằm đưa ra các khuyến nghị cần thiết, và đảm bảo Ban Giám đốc thực hiện kịp thời hiệu quả các khuyến nghị;
- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng dịch vụ kiểm toán độc lập năm 2024 và rà soát phạm vi công việc, phí kiểm toán để lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2025, trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2024 trước ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

Sự phối hợp hoạt động giữa TBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác:

- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và báo cáo tài chính Quý 1, Quý 2, Quý 3 năm 2025 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;
- Hợp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2025.

Hoạt động khác của TBKT:

- Liên tục theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị của Kiểm toán Độc lập, Kiểm toán Nội bộ và TBKT liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ;
- Thực hiện rà soát, đánh giá, đề xuất cập nhật Quy chế hoạt động của TBKT và Kiểm toán Nội bộ.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Chức năng

Là những thành viên không giữ bất kỳ chức vụ điều hành nào trong Công ty, cũng như không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 1% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, Thành viên HĐQT độc lập có các chức năng chính như sau:

- Giải quyết xung đột giữa các cổ đông với những người điều hành công ty;
- Kiểm soát việc quản lý, điều hành Công ty và bảo vệ quyền lợi của các cổ đông;
- Đảm bảo sự minh bạch về các quyết định điều hành, quản lý công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt Ban TGD triển khai & hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long;
- Cố vấn cho Ban Giám đốc trong các lĩnh vực về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; chuyển đổi số...;
- Chia sẻ thông lệ tốt và các mô hình hoạt động chuẩn của các tập đoàn lớn trong khu vực, từ đó đề xuất các khuyến nghị có thể áp dụng cho Nam Long;
- Chủ động chia sẻ những đánh giá, mối quan tâm và quan ngại trước tình hình khó khăn của thị trường và vị thế của Công ty; đánh giá những rủi ro hiện hữu và khuyến nghị các hành động cần thiết, các ưu tiên mà HĐQT, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc cần tập trung;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT, Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn;
- Giới thiệu, kết nối nhân sự để chuẩn bị cho nhiệm kỳ mới 2026-2031 của HĐQT NLG.

VĂN PHÒNG HĐQT

Chức năng

- Hỗ trợ Hội đồng Quản trị/Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông;
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng Quản trị và lập biên bản họp;
- Lưu trữ các biên bản họp, nghị quyết, quyết định và các tài liệu liên quan của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông;
- Đảm bảo việc xây dựng, tuân thủ và định kỳ rà soát lại những chính sách và thông lệ quản trị của Công ty;
- Đảm bảo rằng Công ty công bố những thông tin trọng yếu một cách kịp thời, chính xác và minh bạch.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Tổ chức họp HĐQT định kỳ, lập biên bản họp và nghị quyết liên quan;
- Thực hiện các thủ tục xin ý kiến HĐQT bằng văn bản;
- Triển khai và giám sát việc thực thi các quyết định, nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT của Ban TGD;
- Điều phối các Tiểu ban trực thuộc HĐQT hỗ trợ HĐQT thẩm định các tài liệu trình HĐQT;
- Phối hợp với Tiểu ban Quan hệ cổ đông tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025, tham gia thẩm định các tài liệu trình ĐHĐCĐ;
- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và Ban TGD;
- Ban Thư ký thực hiện công việc hiệu quả, giúp việc tốt cho HĐQT.

BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (BP.KTNB)

Chức năng

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, BP.KTNB có nhiệm vụ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các khuyến nghị về các nội dung sau đây:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Tập đoàn;
- Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;
- Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch của Tập đoàn.

Nguyên tắc hoạt động

- Tính độc lập: Các thành viên BP.KTNB không được đồng thời đảm nhận các công việc thuộc đối tượng của BP.KTNB. Tập đoàn phải đảm bảo rằng BP.KTNB không chịu bất cứ sự can thiệp nào trong khi thực hiện nhiệm vụ báo cáo và đánh giá;
- Tính khách quan: Các thành viên BP.KTNB phải đảm bảo khách quan, chính xác, trung thực, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của BP.KTNB;
- Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động KTNB.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Trong năm 2025, BP.KTNB đã thực hiện các cuộc kiểm toán nhằm đánh giá hiệu quả Hệ thống Kiểm soát nội bộ, Quản trị rủi ro và Quản trị doanh nghiệp, đồng hành cùng Tập đoàn trong quá trình chuyển đổi chiến lược và thực hiện tầm nhìn 2030;
- BP.KTNB tập trung kiểm toán các hoạt động trọng yếu của Tập đoàn và công ty thành viên, đồng thời theo dõi việc thực hiện các kiến nghị kiểm toán nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành;
- Bên cạnh đó, BP.KTNB cũng đã giám sát Top 10 rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn, đồng thời ghi nhận một số rủi ro mới nổi, đặc biệt trong quản lý tài chính và thay đổi pháp lý trong lĩnh vực bất động sản;
- Trong năm, BP.KTNB đã hoàn thành kế hoạch kiểm toán được Tiểu ban Kiểm toán (TBKT) phê duyệt, đảm bảo tính minh bạch, độc lập và tuân thủ các quy định, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Tập đoàn.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT & Ban TGD:

Việc chi trả thù lao hàng tháng/hàng quý cho các thành viên HĐQT tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT và BTGD Tập đoàn Nam Long, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Chi tiết thù lao của các thành viên HĐQT trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Vị trí	Thu nhập	
		Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	4.671.348.190	4.678.103.815
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực (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	3.898.055.883
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.474.661.068
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT	587.326.668	587.326.668
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.896	781.258.897
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.528.256.354	1.535.011.980
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.401.364.750	1.374.342.251
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.148.872.668	1.152.250.480
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.148.872.668	1.152.250.480
Tổng cộng		17.636.639.330	17.633.261.522

Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Vị trí	Thu nhập		Ghi chú
		2025	2024	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám Đốc Tập Đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	19.437.833.939	11.897.793.821	Bổ nhiệm: 30/03/2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	4.948.400.000	1.318.084.987	Bổ nhiệm: 16/09/2024:
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	5.534.503.896	4.380.009.091	Bổ nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 04/03/2024 Bổ nhiệm Giám đốc Đầu tư Tập đoàn: 02/05/2024 Ngưng kiêm nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 08/01/2025
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.122.357.900	2.283.036.700	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land kiêm Giám đốc Nam Long Commercial Property	-	4.784.346.314	
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	-	6.313.935.793	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	5.559.628.178	
Ông Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư Tập Đoàn	-	2.084.069.292	
Ông Ng Joo Tong	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	3.184.363.636	-	Bổ nhiệm: 07/07/2025
Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	1.175.009.882	-	Bổ nhiệm: 08/01/2025 Miễn nhiệm: 28/04/2025
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Quyển Giám đốc Điều hành Nam Long Commercial Property	942.057.143	-	Bổ nhiệm: 01/09/2025
Bà Nguyễn Thị Phụng	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	4.189.234.000	4.064.418.591	
Tổng		41.533.760.396	42.685.322.766	

QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề của thị trường bất động sản, khi thị trường từng bước ổn định và định hình chu kỳ tăng trưởng mới theo hướng thận trọng và bền vững hơn. Việc hoàn thiện khung pháp lý cùng với sự điều tiết chặt chẽ về tín dụng và đầu tư đã tạo nền tảng cho sự phát triển dài hạn, song quá trình phục hồi vẫn diễn ra có chọn lọc và đòi hỏi kỷ luật cao trong quản trị và triển khai hoạt động.

Trong bối cảnh đó, Nam Long tiếp tục tăng cường kỷ luật tài chính, nâng cao chất lượng quản trị và năng lực thực thi. Công tác quản lý rủi ro được tích hợp vào quá trình lập kế hoạch và ra quyết định, góp phần kiểm soát hiệu quả các thách thức trong ngắn hạn và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ RỦI RO

Nhận thức rõ vai trò của quản lý rủi ro doanh nghiệp đối với sự phát triển dài hạn, Nam Long áp dụng phương pháp quản lý rủi ro có cấu trúc, dựa trên các nguyên tắc chủ đạo sau:

01

Áp dụng mô hình ba tuyến, trong đó quản lý rủi ro là trách nhiệm chung của toàn tổ chức, với vai trò và trách nhiệm được phân định rõ ràng ở từng cấp.

02

Xác định khẩu vị rủi ro và mức độ chấp nhận rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược, kinh doanh và vận hành của Tập đoàn.

03

Bố trí các nguồn lực phù hợp để hỗ trợ công tác quản lý rủi ro, bao gồm xây dựng chính sách, quy trình, đào tạo nâng cao nhận thức và triển khai các công cụ, hệ thống hỗ trợ.

04

Thiết lập ngôn ngữ rủi ro thống nhất trên toàn Tập đoàn thông qua việc áp dụng nhất quán các nhóm rủi ro, phương pháp đánh giá, thuật ngữ và thang đo rủi ro.

05

Thường xuyên rà soát và cải tiến Khung Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả trước những thay đổi của môi trường kinh doanh, khung pháp lý và cơ cấu tổ chức.



KHUNG VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp (ERM) là nền tảng cho các hoạt động nhận diện, đánh giá, quản lý và giám sát rủi ro của Tập đoàn, được triển khai một cách nhất quán và phù hợp với mô hình hoạt động cũng như môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Khung ERM được xây dựng tham chiếu theo các chuẩn mực và thông lệ quốc tế, bao gồm COSO: Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp - Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018.

Khung ERM được cấu trúc dựa trên ba hợp phần chính:

01

Chiến lược rủi ro

Định hướng cách thức các yếu tố về tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi của Tập đoàn được tích hợp vào quá trình xây dựng mục tiêu chiến lược và triển khai hoạt động kinh doanh; qua đó xác định các loại rủi ro và mức độ rủi ro mà Tập đoàn chấp nhận trong quá trình thực hiện mục tiêu.

02

Tổ chức và Cơ cấu quản lý rủi ro

Xác lập cơ cấu quản lý rủi ro, bao gồm vai trò, trách nhiệm, tuyến báo cáo và mối quan hệ phối hợp giữa các bộ phận theo mô hình ba tuyến phòng thủ.

03

Quy trình quản lý rủi ro

Quy định phương pháp và quy trình thống nhất trong việc thiết lập bối cảnh, nhận diện, đánh giá, xử lý, theo dõi, báo cáo và lưu trữ thông tin rủi ro trên toàn Tập đoàn.

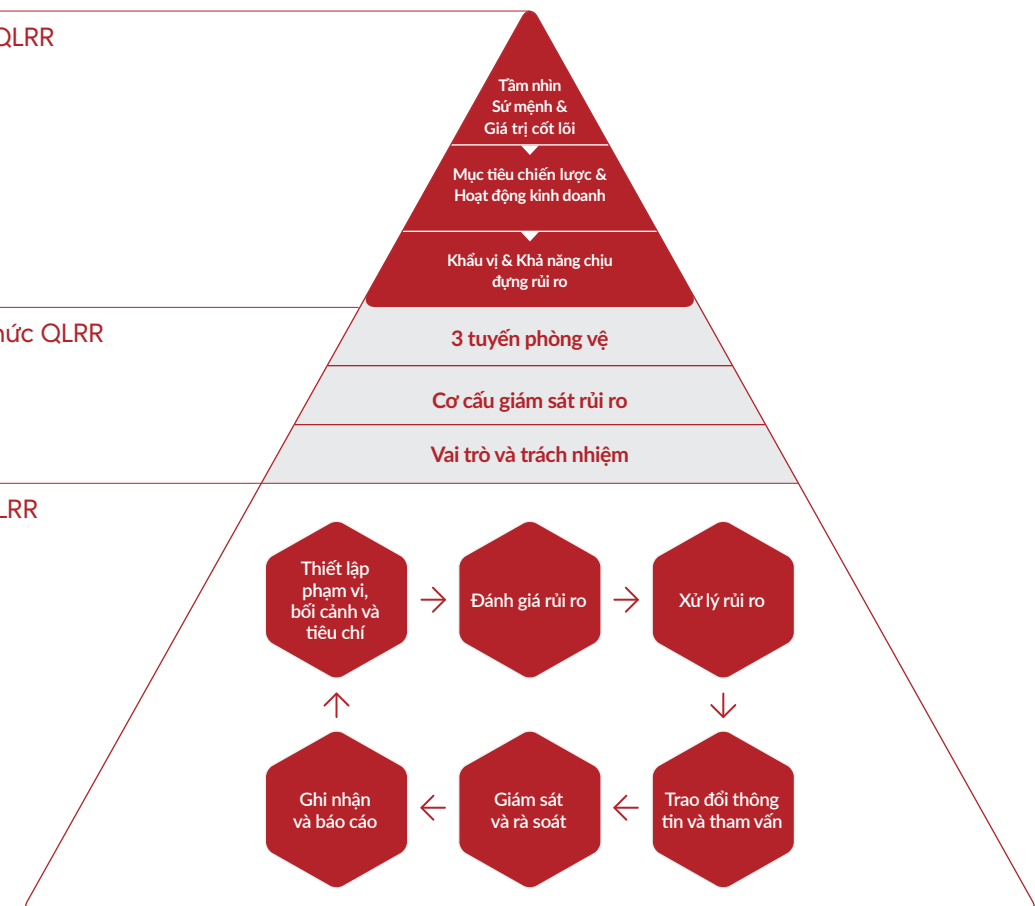
Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm chung đối với công tác quản lý rủi ro, trong khi Ban Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị giữ vai trò chủ sở hữu rủi ro đối với các rủi ro trọng yếu ở cấp Tập đoàn và đơn vị. Các yếu tố rủi ro được tích hợp vào quá trình lập kế hoạch và ra quyết định kinh doanh, đồng thời Ban Lãnh đạo thường xuyên chú trọng nâng cao văn hóa và nhận thức về quản lý rủi ro trong toàn tổ chức.

Khung và Chính sách ERM được rà soát, cập nhật ít nhất hàng năm hoặc khi cần thiết nhằm phản ánh kịp thời các thay đổi về chiến lược, điều kiện kinh doanh, yêu cầu pháp lý và cơ cấu tổ chức của Tập đoàn.

Chiến lược QLRR

Cơ cấu tổ chức QLRR

Quy trình QLRR



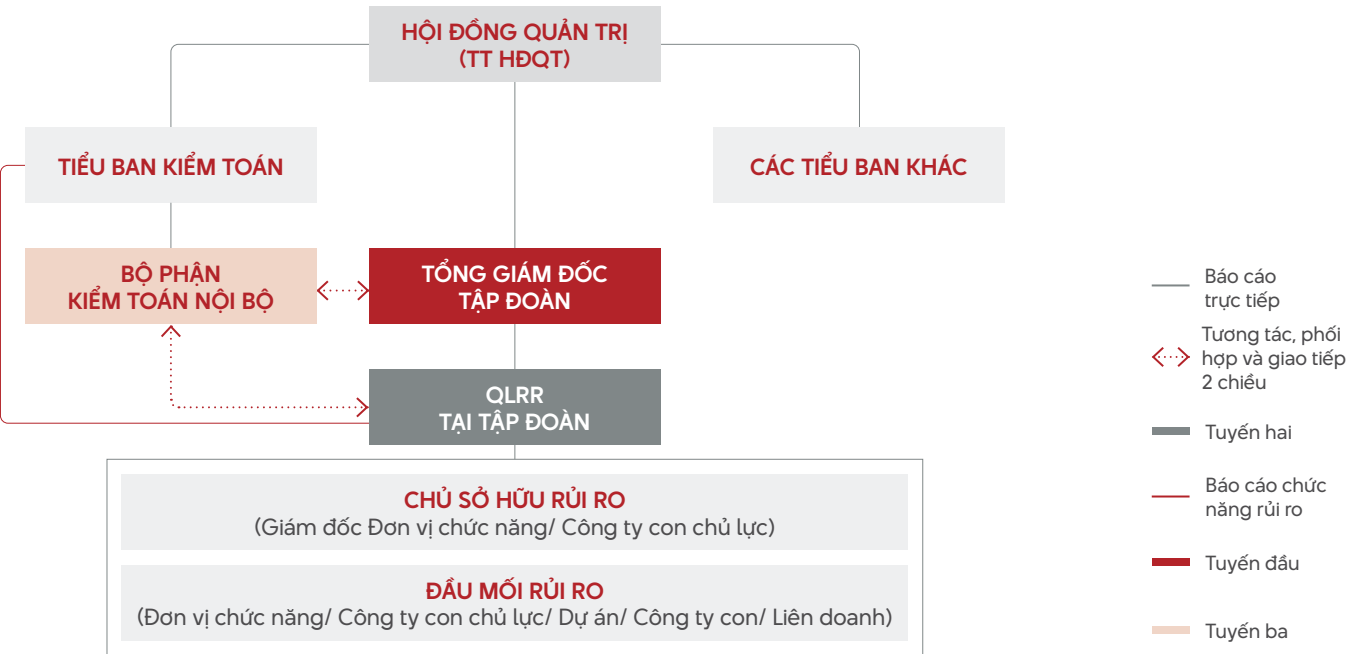
QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QUẢN LÝ RỦI RO

Tổ chức quản lý rủi ro tại Nam Long được dựa trên cơ sở mô hình “Ba tuyến” (theo cấu trúc quản lý doanh nghiệp), đảm bảo phân định rõ ràng vai trò và trách nhiệm nhằm hoạt động quản lý rủi ro một cách có hiệu quả.



Mô hình hoạt động quản lý rủi ro tại Nam Long được minh họa như sau:



QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO

Quy trình quản lý rủi ro cung cấp một cách tiếp cận có cấu trúc và hệ thống nhằm nhận diện, đánh giá, xử lý, theo dõi và rà soát các rủi ro có thể ảnh hưởng đến việc đạt được các mục tiêu của Tập đoàn. Đây là một phần không tách rời trong công tác quản lý chung của Tập đoàn, hỗ trợ việc ra quyết định có cơ sở tại các cấp chiến lược, vận hành và dự án.

Thông qua quy trình này, các đơn vị, phòng ban chức năng chủ động xem xét các rủi ro tiềm ẩn, phân tích

nguyên nhân và mức độ tác động, đồng thời triển khai các biện pháp quản lý phù hợp trong phạm vi khẩu vị rủi ro và mức độ chấp nhận rủi ro đã được phê duyệt. Công tác theo dõi và rà soát được thực hiện thường xuyên nhằm đảm bảo các rủi ro và biện pháp kiểm soát luôn phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế. Việc trao đổi và tham vấn với các bên liên quan trong và ngoài Tập đoàn được duy trì xuyên suốt quá trình quản lý rủi ro nhằm tăng cường tính minh bạch, sự phối hợp và hiệu quả giám sát rủi ro.



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO TRONG NĂM

Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục duy trì công tác quản lý rủi ro thông qua các hoạt động mang tính thường xuyên và có cấu trúc. Trọng tâm là việc theo dõi liên tục và báo cáo định kỳ các rủi ro trọng yếu của Tập đoàn cùng các Chỉ số Cảnh báo Rủi ro chủ yếu, qua đó hỗ trợ việc nhận diện kịp thời và đưa ra đánh giá phù hợp.

Bên cạnh đó, Tập đoàn thực hiện các đánh giá rủi ro định kỳ đối với các dự án trọng điểm nhằm nhận diện các rủi ro và nguyên nhân phát sinh quá trình phát triển và triển khai dự án. Các đánh giá này là cơ sở để xây dựng các biện pháp kiểm soát phù hợp và phân công trách nhiệm cho các bộ phận, đơn vị liên quan.

Ngoài ra, các dữ liệu liên quan đến Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) cũng được phối hợp và theo dõi, bao gồm đánh giá và báo cáo các vấn đề môi trường - xã hội tại dự án, lập báo cáo phát triển bền vững và tuân thủ các yêu cầu của các bên liên quan cũng như cơ quan quản lý nhà nước.

Chức năng quản lý rủi ro cũng hỗ trợ công tác tuân thủ pháp luật và nâng cao nhận thức trong toàn Tập đoàn, bao gồm các hoạt động đào tạo liên quan đến bảo vệ dữ liệu cá nhân, phòng chống rửa tiền hoặc các yêu cầu khác có liên quan. Khi cần thiết, các hoạt động về quản lý rủi ro đột xuất cũng được thực hiện nhằm đáp ứng các vấn đề phát sinh hoặc yêu cầu từ Ban Lãnh đạo trong năm.



QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

MỘT SỐ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2025



RỦI RO TÀI CHÍNH

Trong năm, quản lý dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn tiếp tục là trọng tâm, phản ánh vai trò quan trọng của thanh khoản và bảng cân đối kế toán lành mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi có chọn lọc. Tập đoàn duy trì việc theo dõi chặt chẽ dòng tiền và tăng cường phối hợp giữa các bộ phận đầu tư, tài chính và dự án nhằm đảm bảo phân bổ vốn phù hợp với các ưu tiên chiến lược. Các hoạt động tái cơ cấu và luân chuyển vốn, quản lý kỳ hạn nợ một cách thận trọng và tối ưu vốn lưu động tiếp tục được triển khai nhằm củng cố khả năng chống chịu tài chính và đáp ứng nhu cầu vận hành của Tập đoàn.



RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Duy trì quỹ đất bền vững vẫn là ưu tiên trong hoạt động của Tập đoàn. Các hoạt động tìm kiếm và đánh giá cơ hội đầu tư đất được thực hiện với cách tiếp cận thận trọng trước những điều chỉnh của thị trường và môi trường pháp lý. Tập đoàn áp dụng tiêu chí lựa chọn có chọn lọc, ưu tiên các quỹ đất có pháp lý rõ ràng và vị trí phù hợp với định hướng phát triển dài hạn, đồng thời cân đối việc sử dụng vốn nhằm đảm bảo tính linh hoạt tài chính và nhu cầu phát triển trong tương lai.

Trong năm, khuôn khổ pháp lý và các quy định liên quan đến phát triển bất động sản tiếp tục tác động đến quá trình triển khai dự án. Mặc dù mức độ rõ ràng của quy định được cải thiện, thủ tục phê duyệt và hành chính vẫn đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ. Tập đoàn duy trì việc làm việc chủ động với các cơ quan chức năng và tiếp tục củng cố năng lực pháp lý, tuân thủ nội bộ nhằm hỗ trợ tiến độ triển khai dự án phù hợp với kế hoạch phát triển và bán hàng đã được phê duyệt.

Kết quả doanh số bán hàng tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ dòng tiền, tiến độ xây dựng và triển khai dự án. Năm 2025, thị trường phản ánh nhu cầu mua có chọn lọc, với sự quan tâm cao hơn đến yếu tố pháp lý, giá bán và định vị phân khúc sản phẩm. Tập đoàn tập trung nâng cao mức độ sẵn sàng cho công tác bán hàng thông qua việc gắn kết chặt chẽ giữa tiến độ pháp lý và kế hoạch mở bán, tăng cường phối hợp giữa các bộ phận phát triển và kinh doanh, đồng thời theo dõi sát mức độ hấp thụ sản phẩm để phù hợp với điều kiện thị trường.

Ổn định tổ chức và tính liên tục trong công tác quản lý cũng là nội dung được chú trọng trong năm. Trên cơ sở các điều chỉnh tổ chức trong những năm trước, Tập đoàn tiếp tục xây dựng kế hoạch kế nhiệm, làm rõ vai trò và trách nhiệm, đồng thời củng cố năng lực quản lý tại các chức năng trọng yếu, góp phần nâng cao tính nhất quán trong triển khai hoạt động tại các đơn vị và dự án.



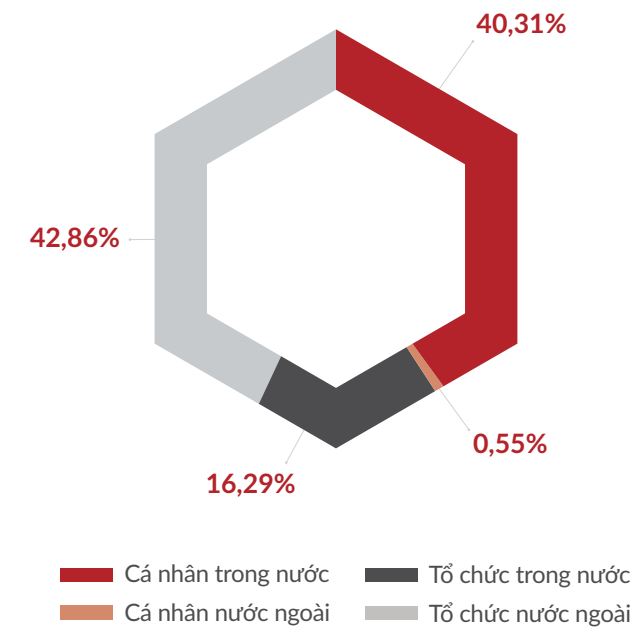
RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Các yếu tố môi trường và xã hội tiếp tục được tích hợp trong công tác quản lý rủi ro của Tập đoàn năm 2025. Các vấn đề liên quan đến biến đổi khí hậu, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, tuân thủ môi trường và quan hệ với cộng đồng được theo dõi thường xuyên. Tập đoàn duy trì việc áp dụng các công tác quản lý môi trường, quy trình an toàn và chương trình đào tạo phù hợp nhằm hạn chế các tác động tiềm ẩn đến người lao động, cộng đồng và hoạt động dự án, phù hợp với định hướng phát triển có trách nhiệm và bền vững.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 21/01/2026



Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	(%)
Cá nhân trong nước	25.333	195.529.374	40,31%
Cá nhân nước ngoài	166	2.659.091	0,55%
Tổ chức trong nước	106	79.007.397	16,29%
Tổ chức nước ngoài	138	207.901.521	42,86%
TỔNG	25.743	485.907.383	100,00%

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2025. Tại thời điểm Quý III, Công ty đã phát hành thành công thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng số lượng 100.022.079 cổ phiếu với giá 25.000 đồng/cổ phiếu.

Thông tin loại cổ phiếu và thay đổi vốn chủ sở hữu được thể hiện tại mục V. Báo cáo tài chính.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ TẠI NGÀY 21/01/2026

STT	Cổ đông	Vị trí	Số cổ phần	(%)
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.150.588	7,86%
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	20.870.168	4,30%
3	Ông Nguyễn Đức Thuận - Đại diện vốn Công ty CP Đầu Tư Thái Bình	Thành viên HĐQT	16.966.319	3,50%
4	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	4.379.054	0,90%
5	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0,00%
6	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	63.000	0,01%
7	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0,00%
8	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT	-	0,00%
9	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	27.190	0,01%
10	Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn	-	0,00%
11	Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn	135.000	0,03%
12	Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	0,00%
13	Bà Nguyễn Thị Phụng	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	69.801	0,01%
14	Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Quyền Giám đốc điều hành NLCP	45.000	0,01%
15	Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng Tập đoàn	43.171	0,01%
16	Bà Châu Ngọc Ánh Nguyệt	Người phụ trách quản trị công ty	118.668	0,02%
TỔNG CỘNG			80.867.959	16,67%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ 5% VỐN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 21/01/2026

Cổ đông	Vị trí	Số cổ phần	%
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.150.588	7,86%
Ibeworthy Pte. Ltd		27.896.148	5,75%
TỔNG CỘNG		66.046.736	13,62%



Hình thực tế dự án Akari City
(An Lạc, TP. HCM)

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về Báo cáo Phát triển bền vững	82
Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long	83
Bảo vệ môi trường	88
Con người và cộng đồng	96
Kinh doanh có trách nhiệm	98

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park
(Bình Hưng, TP. HCM)

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phần báo cáo Phát triển bền vững trong Báo cáo Thường niên cung cấp thông tin về mục tiêu, định hướng và hoạt động bền vững của Tập đoàn. Các dữ liệu báo cáo áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Nội dung về phát triển bền vững trong Báo cáo Thường niên này được trình bày ở dạng tóm lược, phản ánh các định hướng, cách thức Tập đoàn quản trị các vấn đề ESG trọng yếu, các mục tiêu tổng quát và các thực hành tiêu biểu trong năm 2025. Thông tin chi tiết hơn được trình bày trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 được công bố riêng.

PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo tập trung vào hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Nam Long tại Việt Nam, bao gồm các công ty con mà Tập đoàn sở hữu trên 50% quyền biểu quyết, trừ trường hợp có chú thích khác. Thông tin chi tiết về tài chính và quản trị được trình bày tại phần III và phần V của báo cáo thường niên.

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tập đoàn Nam Long luôn theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, tài chính vững mạnh và trách nhiệm với cộng đồng. Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, Tập đoàn đã từng bước

tích hợp yếu tố bền vững vào quá trình phát triển dự án, từ quy hoạch, thiết kế, xây dựng đến vận hành, nhằm tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường và mang lại giá trị lâu dài cho xã hội thông qua:

1

Phát triển các khu đô thị tích hợp, đáp ứng nhu cầu sống - học tập - vui chơi - làm việc - giải trí, góp phần giảm dân đô thị và nâng cao chất lượng sống.

2

Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông và đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước.

3

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn lao động và phát triển nguồn nhân lực.

4

Nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đảm bảo an toàn, sức khỏe cho cư dân.

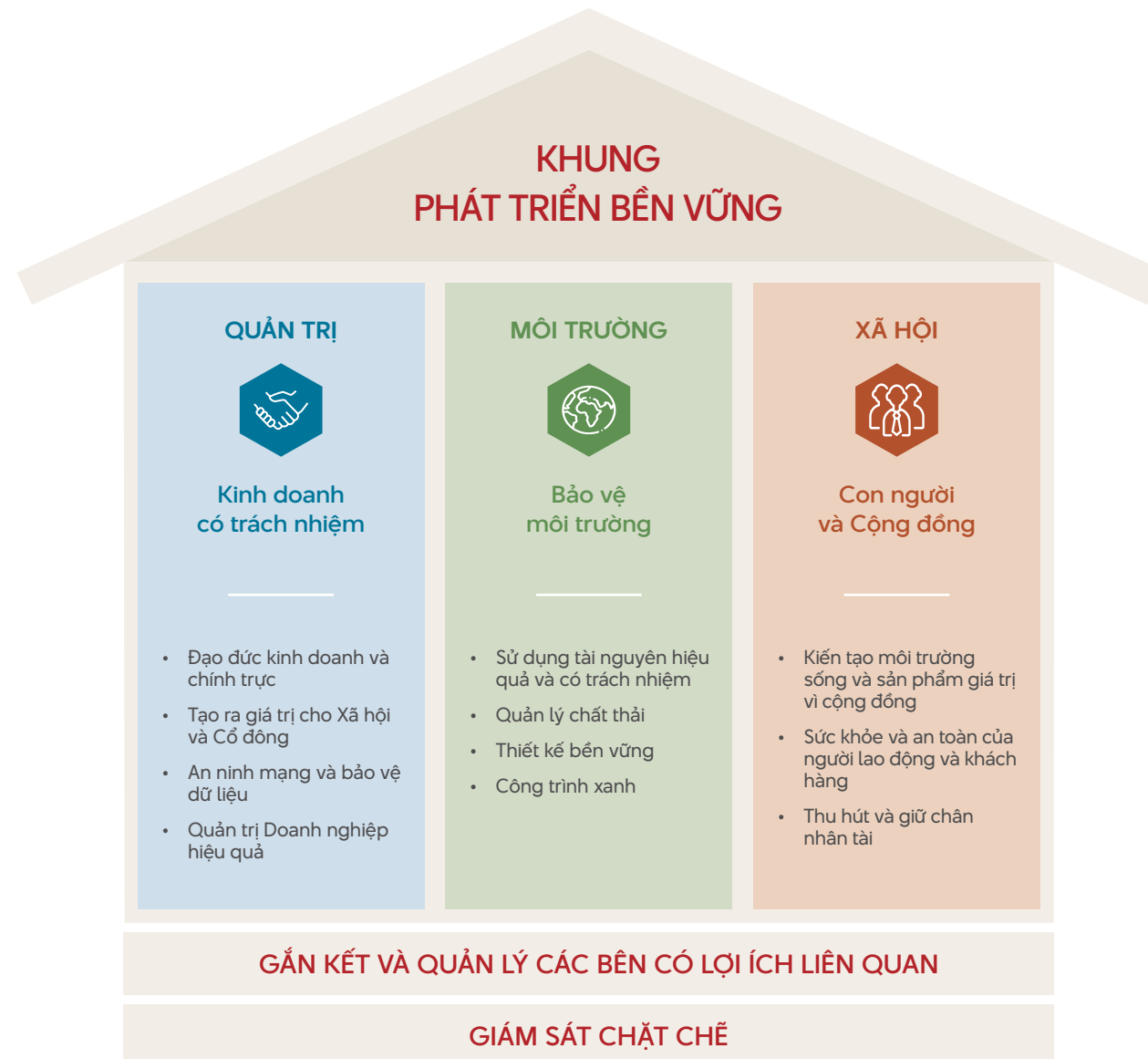
5

Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, thúc đẩy gắn kết cộng đồng trong từng dự án.

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint
(Bến Lức, Tây Ninh)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG (tiếp theo)

Khung Phát triển Bền vững của Tập đoàn được rà soát và bổ sung trong năm nhằm phù hợp hơn với định hướng phát triển các khu đô thị tích hợp và tình hình mới, hướng đến sự tăng trưởng ổn định dựa trên sự tuân thủ pháp luật, quản trị kỷ luật và tạo giá trị thực cho các bên liên quan như cổ đông, nhân viên, khách hàng, cư dân và cộng đồng.



CÁC TRỤ CỘT ESG

Nam Long xác định các lĩnh vực trọng yếu về ESG nhằm bảo đảm tính nhất quán, minh bạch và phù hợp với chiến lược kinh doanh, thông lệ ngành và quốc tế.



QUẢN TRỊ - KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

Nam Long duy trì đạo đức kinh doanh và tính chính trực thông qua minh bạch, tuân thủ pháp luật và chuẩn mực nghề nghiệp, nhằm củng cố niềm tin và giảm thiểu rủi ro uy tín. Tập đoàn tạo giá trị dài hạn cho xã hội và cổ đông bằng cách gắn chiến lược kinh doanh với nhu cầu cộng đồng, đồng thời bảo đảm hiệu quả tài chính bền vững. Hệ thống bảo mật và quản trị doanh nghiệp minh bạch, có trách nhiệm giải trình được thiết lập để bảo vệ dữ liệu, quản lý rủi ro chủ động và duy trì ổn định lâu dài.



MÔI TRƯỜNG - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Nam Long định hướng bảo vệ môi trường thông qua việc sử dụng tài nguyên một cách bền vững và hiệu quả, tối ưu năng lượng, nước và vật liệu trong toàn bộ vòng đời dự án nhằm giảm tác động môi trường và nâng cao hiệu quả vận hành. Tập đoàn triển khai quản lý chất thải có trách nhiệm, thúc đẩy giảm thiểu, tái chế và xử lý phù hợp trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành. Các yếu tố môi trường, xã hội và kinh tế được tích hợp vào quy hoạch nhằm hình thành cộng đồng ổn định, đáng sống và hòa nhập. Đồng thời, các dự án được phát triển theo tiêu chuẩn công trình xanh nhằm giảm phát thải, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và cải thiện sức khỏe, phúc lợi người sử dụng.



XÃ HỘI - CON NGƯỜI VÀ CỘNG ĐỒNG

Nam Long đặt con người và cộng đồng làm trung tâm trong chiến lược phát triển, kiến tạo các khu đô thị tích hợp nâng cao chất lượng sống thông qua môi trường hòa nhập, tiện nghi và bền vững. Tập đoàn bảo đảm sức khỏe và an toàn cho người lao động, khách hàng và cư dân bằng việc duy trì điều kiện làm việc và vận hành dự án an toàn, lành mạnh và được kiểm soát chặt chẽ. Đồng thời, Nam Long xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hỗ trợ và gắn kết, tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp lâu dài nhằm thu hút và giữ chân nhân tài.

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG (tiếp theo)

CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Các lĩnh vực trọng yếu của Tập đoàn được xác định trên cơ sở đánh giá tác động kinh tế, môi trường và xã hội của hoạt động kinh doanh, đồng thời xem xét mức độ quan tâm của các bên liên quan chủ chốt. Kết quả đánh giá giúp Tập đoàn tập trung nguồn lực vào những vấn đề có ý nghĩa quan trọng nhất đối với chiến lược phát triển bền vững và khả năng tạo giá trị dài hạn.

Trên cơ sở đó, các lĩnh vực trọng yếu được nhân diện và phân nhóm theo ba trụ cột như minh họa trong Khung Phát triển Bền vững.

Các lĩnh vực trọng yếu là cơ sở định hướng cho hoạt động quản trị, xây dựng mục tiêu, theo dõi chỉ số ESG và triển khai các sáng kiến cải tiến trong toàn Tập đoàn. Quá trình đánh giá và xác định mức độ ưu tiên được trình bày chi tiết trong Báo cáo Phát triển Bền vững riêng.

QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CƠ CẤU QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Hội đồng Quản trị giữ vai trò định hướng và giám sát ở cấp cao nhất.
- Ban Giám đốc và các đơn vị kinh doanh, phòng ban chức năng như nhân sự, an toàn lao động, quản lý dự án...chịu trách nhiệm quản lý và triển khai các hoạt động hàng ngày.
- Chức năng Quản lý Rủi ro và Kiểm toán Nội bộ thực hiện hỗ trợ và rà soát.
- ESG được tích hợp vào toàn bộ vòng đời dự án: Quy hoạch → Thiết kế → Xây dựng → Vận hành → Quản lý khu đô thị.

Nhằm tăng cường năng lực quản lý và giám sát các vấn đề phát triển bền vững, Tập đoàn đã bước đầu xác định cấu trúc quản trị ESG với các nhóm chức năng chính, bao gồm cấp định hướng chiến lược, cấp thực thi tại các phòng ban và công ty thành viên, cùng nhóm công tác hỗ trợ tổng hợp dữ liệu và theo dõi triển khai, làm nền tảng cho việc hoàn thiện cơ chế quản trị và triển khai ESG trong các năm tiếp theo.

QUẢN TRỊ RỦI RO MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI

Tập đoàn sử dụng Khung Quản lý Rủi ro Tập đoàn để nhận diện và đưa ra các biện pháp kiểm soát các rủi ro về môi trường và xã hội, cụ thể là:

1

Rủi ro biến đổi khí hậu (vật lý và chuyển đổi)

Thiết kế hạ tầng đô thị bền vững, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển các công trình xanh phù hợp với yêu cầu của thị trường và chính sách quốc gia.

2

Rủi ro hỏa hoạn

Diễn tập PCCC định kỳ, giám sát an toàn thi công.

3

Rủi ro trách nhiệm môi trường

Quản lý nước thải, rác thải nguy hại, quan trắc môi trường.

4

Rủi ro an toàn lao động

Ban quản lý an toàn tại mỗi dự án thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất trên công trường.

Cách tiếp cận chủ động và có hệ thống giúp giảm thiểu rủi ro, đảm bảo nơi làm việc an toàn cho người lao động và môi trường sống ổn định cho cư dân.

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Nam Long nỗ lực tuân thủ đầy đủ và nhất quán các quy định pháp luật Việt Nam và yêu cầu của cơ quan quản lý về môi trường, xã hội, đầu tư và xây dựng, góp phần:

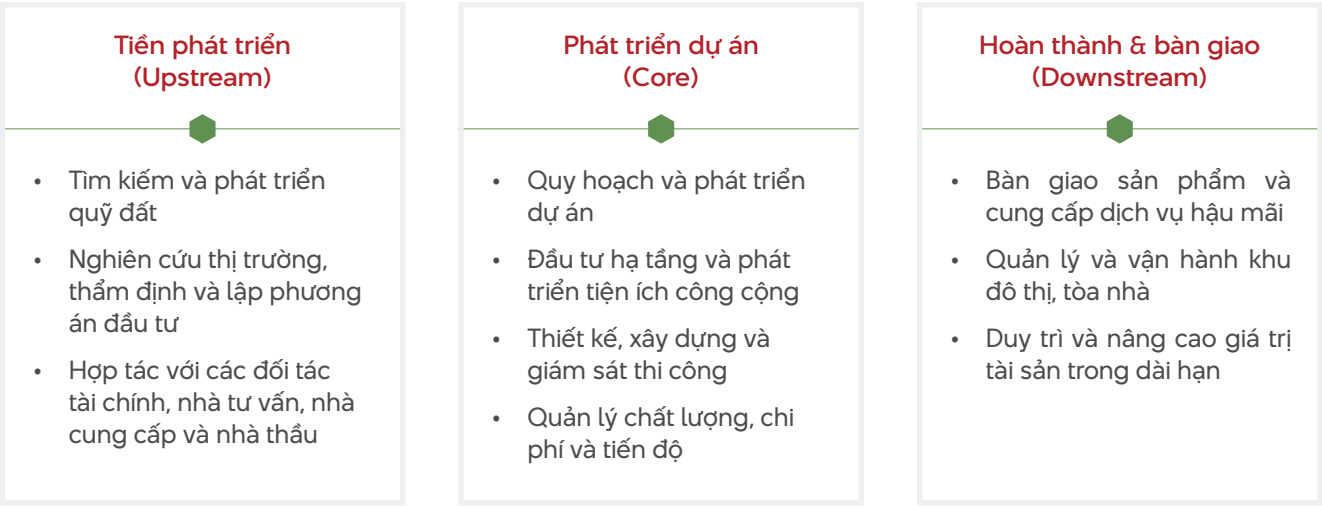
- Giảm thiểu rủi ro pháp lý và vận hành;
- Duy trì hoạt động kinh doanh ổn định;
- Đảm bảo lợi ích dài hạn của cổ đông, nhân viên khách hàng, và cộng đồng.

Bên cạnh đó, Tập đoàn chủ trương tham chiếu và áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường và xã hội (như tiêu chuẩn hoạt động của IFC, tiêu chuẩn ISO, Sáng kiến báo cáo toàn cầu GRI, ...) nhằm nâng cao chất lượng quản trị, tăng tính minh bạch và củng cố uy tín trên thị trường vốn.

CHUỖI GIÁ TRỊ VÀ GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

CHUỖI GIÁ TRỊ

Nam Long phát triển và quản lý chuỗi giá trị bất động sản theo mô hình tích hợp, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và kiểm soát chất lượng trong toàn bộ vòng đời dự án.



Thông qua việc quản lý và phối hợp chặt chẽ trong toàn bộ chuỗi giá trị, Nam Long:

- Tối ưu hóa nguồn lực tài chính, kỹ thuật và quản trị
- Đảm bảo chất lượng và tiến độ triển khai dự án
- Nâng cao tiêu chuẩn môi trường sống và tiện ích cho cư dân
- Tạo việc làm và đóng góp ngân sách nhà nước
- Thúc đẩy sự phát triển kinh tế và cộng đồng địa phương

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trên cơ sở chuỗi giá trị, Nam Long xác định, đánh giá và sắp xếp mức độ ưu tiên các bên liên quan theo mức độ phụ thuộc và ảnh hưởng qua lại, bao gồm:

- Cổ đông và Nhà đầu tư
- Chính phủ và các cơ quan ban ngành
- Người lao động
- Đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp
- Khách hàng, cư dân
- Cộng đồng địa phương
- Cơ quan truyền thông

Công ty phân tích mức độ ảnh hưởng và phụ thuộc của các bên liên quan, phân loại theo các cấp độ (thấp - trung bình - cao) để có kế hoạch triển khai hoạt động gắn kết phù hợp, duy trì quan hệ hợp tác bền vững và bảo đảm lợi ích lâu dài cho tất cả các bên.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN NƯỚC, NƯỚC TIÊU THỤ VÀ NƯỚC THẢI TRONG THIẾT KẾ BỀN VỮNG

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Tập đoàn xác định quản lý tài nguyên nước là một nội dung trọng yếu trong chiến lược phát triển đô thị bền vững, nhằm giảm thiểu rủi ro môi trường, đảm bảo tuân thủ pháp luật và bảo vệ giá trị tài sản dài hạn.

Tập đoàn không khai thác nước ngầm; 100% nước sử dụng được cung cấp từ hệ thống cấp nước tập trung. 100% nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải hoặc chuyển về nhà máy xử lý tập trung. Yếu tố thủy văn - hành lang sinh thái - diện tích thấm nước được tích hợp vào quy hoạch tổng thể các dự án.

Cách tiếp cận này giúp:

- 1

Giảm thiểu rủi ro pháp lý và chi phí khắc phục môi trường
- 2

Hạn chế áp lực lên nguồn tài nguyên nước địa phương
- 3

Gia tăng khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu và ngập úng đô thị

TÍCH HỢP YẾU TỐ NƯỚC TRONG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Yếu tố nước được quy hoạch như một cấu phần hạ tầng sinh thái, bao gồm bảo tồn kênh rạch tự nhiên, phát triển hồ điều tiết và tăng diện tích thấm nước.

Dự án	Hạ tầng nước & sinh thái	Mật độ xây dựng	Diện tích cây xanh, mặt nước
Mizuki Park	Bảo tồn nguyên trạng rạch Lầu (20m), rạch Ngang (60m); kênh đào trong nội khu 1,7ha	29%	10,3ha
Waterpoint	Hành lang thực vật 50m; kênh đào 3,2km; công viên vịnh nước 8,6ha	23%	62,17ha
Izumi City	Hành lang xanh 10m; 1,6km kênh đào	40%	21ha
Nam Long II Central Lake	Bảo tồn rạch Cái Da; hồ trung tâm 3,3ha	36%	3,4ha

Việc kiểm soát mật độ xây dựng và gia tăng diện tích thấm nước góp phần:

- 1

Giảm bê tông hóa bề mặt
- 2

Điều tiết dòng chảy tự nhiên
- 3

Cải thiện vi khí hậu
- 4

Tăng giá trị bất động sản bền vững

CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC

Tổng lượng nước sử dụng

256.000 m³

Hạng mục	Tỷ trọng	Cường độ sử dụng nước bình quân 1 năm	Xu hướng
Vận hành khu đô thị	83%	10 m ³ /cư dân	Giảm so với năm trước (*)
Xây dựng	13%	0,06 m ³ /m ²	Ổn định
Văn phòng	4%	1,25 m ³ /m ²	Giảm 50%

(*) Mức độ tiêu thụ giảm do:

- Tối ưu vận hành hệ thống ngoại vi.
- Kiểm soát rò rỉ.
- Nâng cấp thiết bị tiết kiệm nước.

QUẢN LÝ VÀ CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI

- 100% nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả thải.
- Không ghi nhận vi phạm môi trường hoặc sự cố tràn thải nghiêm trọng nào trong năm.
- Chất lượng nước hồ và hồ bơi được kiểm nghiệm định kỳ, đảm bảo trong ngưỡng an toàn theo quy định.

Kết quả xử lý nước thải tại các khu đô thị đang được triển khai bởi tập đoàn như sau:

Chỉ số	Chuẩn IFC	QCVN 40:2011	2024	2025
pH	6 - 9	5,5 - 9	✓✓	✓✓
BOD	30 mg/l	50 mg/l	✓✓	✓✓
COD	125 mg/l	150 mg/l	✓✓	✓✓
Tổng Nitơ	10 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
Tổng Phosphate	2 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
Dầu mỡ	10 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
TSS	50 mg/l	100 mg/l	✓✓	✓✓
Coliforms	NA	5.000 mg/l	✓	✓

- ✓ Trong chuẩn của IFC
- ✓ Trong chuẩn của QCVN 40:2011/BTNMT

Các chỉ số của nước thải qua xử lý vẫn nằm trong chuẩn của QCVN 40:2025/BTNMT (bản cập nhật của QCVN 40:2011/BTNMT).



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Tương tự như nước, năng lượng là yếu tố quan trọng trong vận hành đô thị và xây dựng, có tác động trực tiếp đến chi phí, phát thải và giá trị tài sản dài hạn.

Công ty thực hiện quản lý năng lượng theo các nguyên tắc:

- Tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về sử dụng năng lượng và an toàn điện.
- Tích hợp giải pháp giảm nhu cầu năng lượng ở giai đoạn quy hoạch và thiết kế.
- Tham chiếu các tiêu chuẩn công trình xanh và hiệu quả năng lượng (ví dụ: EDGE, tiêu chuẩn hiệu suất thiết bị, tiêu chuẩn Singapore SS 553 trong thiết kế hệ thống cơ điện...).

- Theo dõi và đo lường tiêu thụ năng lượng theo từng nhóm hoạt động: vận hành đô thị, xây dựng, văn phòng và vận tải nội khu.

Cách tiếp cận này giúp:

- 1

Kiểm soát chi phí vận hành dài hạn
- 2

Giảm cường độ phát thải khí nhà kính
- 3

Hạn chế rủi ro pháp lý và rủi ro gián đoạn vận hành

TÍCH HỢP HIỆU QUẢ NĂNG LƯỢNG TRONG QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ

Cấp độ quy hoạch đô thị

- Phát triển mô hình kết hợp nhà cao tầng và thấp tầng nhằm tối ưu sử dụng đất và giảm hiệu ứng đảo nhiệt.
- Bố trí không gian xanh và mặt nước để cải thiện vi khí hậu.
- Kết hợp khu dân cư với thương mại - dịch vụ nhằm giảm nhu cầu di chuyển.
- Phát triển hạ tầng hỗ trợ xe điện và làn xe đạp trong nội khu.

Cấp độ công trình

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng được áp dụng bao gồm:

- Tối ưu thông gió và chiếu sáng tự nhiên
- Sử dụng hệ thống điều hòa hiệu suất cao (COP đạt chuẩn kỹ thuật)
- Đèn LED tiết kiệm điện
- Cảm biến chuyển động và hệ thống hẹn giờ
- Kiểm soát thất thoát nhiệt tại khu vực văn phòng

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG NĂM

Tổng năng lượng tiêu thụ

52.254 GJ

Nguồn năng lượng	Tỷ trọng
Điện	76,8%
Dầu DO	21,7%
Xăng	1,5%

HIỆU SUẤT SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG THEO HOẠT ĐỘNG

Hoạt động	Cường độ bình quân năm 2025	Cường độ bình quân năm 2024	Xu hướng chung	Giải thích biến động
Vận hành khu đô thị	1.116 MJ/cư dân	1.358 MJ/cư dân	Giảm	Tổng tiêu thụ tăng do mở rộng quy mô bàn giao, tuy nhiên cường độ bình quân giảm 18% nhờ tối ưu hệ thống kỹ thuật và vận hành tập trung.
Văn phòng	635,9 MJ/m²	738,5 MJ/m²	Giảm	Giảm 14% cường độ nhờ các sáng kiến tiết kiệm điện (kiểm soát thiết bị, thay thế đèn LED, tối ưu điều hòa 26-27°C, dán bảng nhắc nhở tắt điện sau khi sử dụng...).
Vận tải nội khu	4,32 MJ/m²	6,72 MJ/m²	Giảm	Giảm 36% nhờ tăng tỷ lệ sử dụng xe điện nội khu.
Xây dựng	29 MJ/m²	29 MJ/m²	Ổn định	Cường độ duy trì ổn định mặc dù triển khai hạ tầng khung tại khu Đông TP.HCM.

QUẢN LÝ VÀ CẢI TIẾN

Công ty thực hiện:

- Kiểm soát tiêu thụ năng lượng định kỳ theo từng dự án.
- Lồng ghép tiêu chí hiệu quả năng lượng vào thiết kế và lựa chọn thiết bị.

Quản lý năng lượng theo hướng đo lường - kiểm soát - cải tiến liên tục giúp:

- 1

Giảm cường độ tiêu thụ và phát thải.
- 2

Tối ưu chi phí vận hành cho cư dân.
- 3

Nâng cao tính cạnh tranh của sản phẩm bất động sản.
- 4

Tăng khả năng chống chịu rủi ro năng lượng trong dài hạn.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Phát thải khí nhà kính (GHG) là một trong những vấn đề gắn với chi phí năng lượng, rủi ro pháp lý và yêu cầu chuyển dịch carbon thấp trong dài hạn.

Trong chiến lược phát triển đô thị của mình, Nam Long chủ trương:

- Tích hợp giải pháp giảm nhu cầu năng lượng và tăng diện tích sinh thái trong quy hoạch đô thị.
- Loại trừ các chất làm suy giảm tầng ozone (ODS) như CFCs, Halon, HCFCs trong phát triển dự án.

Dù chưa hoàn tất đo lường đầy đủ toàn bộ phát thải trực tiếp và gián tiếp, Công ty đã thực hiện các công việc như sau cho mục đích thu thập và ghi nhận dữ liệu:

- Phân loại nguồn phát thải theo Phạm vi 1 (trực tiếp) và Phạm vi 2 (gián tiếp từ điện mua ngoài).
- Quy đổi phát thải theo hệ số phát thải lưới điện Việt Nam và hướng dẫn của IPCC.
- Rà soát định mức tiêu hao nhiên liệu phương tiện nội bộ định kỳ.

Hiện tại, Công ty chưa hoàn tất đo lường đầy đủ Phạm vi 3 (chuỗi giá trị). Tuy nhiên, hệ thống phân loại nguồn phát thải đã được thiết lập, tạo nền tảng cho lộ trình kiểm kê toàn diện trong các năm tiếp theo.

KẾT QUẢ PHÁT THẢI TRONG NĂM

Tổng phát thải khí nhà kính

8.566 tấn CO₂ tương đương (tCO₂e)

Nguồn phát thải chính:

- Điện tiêu thụ tại khu đô thị và văn phòng
- Dầu DO và xăng phục vụ thi công và vận hành

Chỉ tiêu	2025 (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)	Tỷ trọng	Xu hướng
Phạm vi 1	7.720	3.109	90,1%	Tăng
Phạm vi 2	846	633	9,9%	Tăng
Tổng phát thải	8.566	3.742	100%	Tăng 129% so với 2024 do mở rộng quy mô thi công và vận hành



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai)

CƯỜNG ĐỘ PHÁT THẢI TRÊN DOANH SỐ PRESALES VÀ DOANH THU

Chỉ tiêu	2025	2024	Xu hướng	Giải thích biến động
Cường độ phát thải trên doanh số presales (tCO ₂ e / Tỷ đồng)	0,72	0,73	Tương đương năm 2024	Phản ánh hiệu quả carbon trên mỗi đơn vị sản phẩm phát triển được duy trì và tiếp tục cải thiện.
Cường độ phát thải trên doanh thu bán hàng (tCO ₂ e / Tỷ đồng)	1,45	0,48	Tăng so với năm 2024	Do đặc thù chu kỳ ghi nhận doanh thu trong ngành bất động sản (phát thải tăng lên khi thi công, giảm đi khi bàn giao).

GIẢI PHÁP GIẢM PHÁT THẢI THÔNG QUA QUY HOẠCH SINH THÁI

Công ty tích hợp yếu tố sinh thái nhằm giảm hiệu ứng đảo nhiệt và tăng khả năng hấp thụ carbon tự nhiên:

- 1

Quy hoạch công viên và hành lang sinh thái ven sông
- 2

Phục hồi thảm thực vật bản địa
- 3

Duy trì vườn ươm cây xanh phục vụ phát triển dự án

Số liệu thống kê trong năm



TỶ LỆ PHŨ XANH TẠI MỘT SỐ KHU ĐÔ THỊ LỚN

32,7%

Waterpoint giai đoạn 1 (Southgate)

27,1%

Mizuki Park



DIỆN TÍCH PHŨ XANH TẠI CÁC KHU ĐÔ THỊ VẬN HÀNH

36%

Tổng diện tích

↑ 15% so với 2024



CÂY MỚI ĐƯỢC TRỒNG

13.507



CÂY LÂU NĂM

~22.000

được duy trì tại hai vườn ươm ở Tây Ninh (Long An cũ) và TP.HCM (6,75ha)

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ NGUYÊN VẬT LIỆU

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ VẬT LIỆU

Nguyên vật liệu là nhân tố có tác động trực tiếp đến:

- Chi phí đầu tư và biên lợi nhuận dự án
- Phát thải khí nhà kính gián tiếp (phạm vi 3 - vật liệu xây dựng)
- Rủi ro biến động giá nguyên liệu và gián đoạn chuỗi cung ứng

Việc quản lý vật liệu được thực hiện thông qua:

- Lập kế hoạch vật tư theo từng giai đoạn phát triển dự án
- Phối hợp giữa bộ phận kỹ thuật - đấu thầu - tài chính để kiểm soát định mức
- Sử dụng dự toán kỹ thuật làm cơ sở kiểm soát tiêu hao
- Giám sát khối lượng thực tế so với kế hoạch

Các nhóm vật liệu chính bao gồm: sắt thép, xi măng, cát, bê tông, gạch, sơn và vật liệu hoàn thiện.

KHỐI LƯỢNG NGUYÊN VẬT LIỆU TIÊU THỤ NĂM 2025

Vật liệu	2025	2024	Xu hướng so với 2024	Ghi chú
Cát	399,3 ngàn tấn	63 ngàn tấn	Tăng	85% khu Đông TP.HCM
Bê tông	62,3 ngàn m³	134 ngàn m³	-53%	Chủ yếu Mizuki Park, Waterpoint giai đoạn 1, EHomeS Cần Thơ
Thép	105,6 ngàn tấn	5 ngàn tấn	Tăng	95% tại Nam Long II Central Lake
Ván thạch cao	32,5 ngàn m²	48 ngàn m²	-32%	Theo tiến độ hoàn thiện
Sơn	7,4 ngàn lít	173 ngàn lít	-96%	Chuyển giai đoạn thi công
Xi măng	0,7 ngàn tấn	11 ngàn tấn	-92%	Phục vụ chủ yếu cho việc hoàn thiện xây dựng khung nhà ở cao tầng tại Cần Thơ

Giải thích biến động:

- Mức tiêu thụ cát và thép cao phản ánh giai đoạn triển khai hạ tầng khung quy mô lớn.
- Giảm mạnh sơn, xi măng, bê tông và ván thạch cao do chuyển dịch từ giai đoạn hoàn thiện sang đầu tư nền móng tại một số dự án.
- Biến động vật liệu gắn với chu kỳ phát triển dự án, không phản ánh gia tăng lãng phí.

KIỂM SOÁT RỦI RO VÀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN

Giải thích biến động:

- Công ty thực hiện
- So sánh thực tế với định mức kỹ thuật được phê duyệt
- Rà soát biến động giá nguyên vật liệu định kỳ
- Phối hợp với nhà thầu để tối ưu thiết kế và giải pháp thi công



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

CON NGƯỜI VÀ CỘNG ĐỒNG

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN TRỊ NHÂN SỰ

Hoạt động quản trị nhân sự được triển khai theo các nguyên tắc:

- 1

Tuân thủ đầy đủ pháp luật lao động Việt Nam
- 2

Không sử dụng lao động trẻ em hoặc lao động cưỡng bức
- 3

Bảo đảm môi trường làm việc công bằng, không phân biệt đối xử
- 4

Duy trì chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch

CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ VÀ PHÚC LỢI

Chỉ tiêu	2025
Tỷ lệ nhân viên được trả lương đúng hạn	100%
Tỷ lệ tham gia BHYT bắt buộc	100%
Bảo hiểm sức khỏe & tai nạn bổ sung	Áp dụng từ ngày đầu làm việc
Chính sách bình đẳng lương	100% tương đương theo vị trí

Chính sách bình đẳng giới được thực hiện nhất quán, bảo đảm mức lương và cơ hội phát triển tương đương giữa nam và nữ ở cùng vị trí công việc.

GẮN KẾT VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

HƠN 90%

nhân viên hài lòng theo khảo sát gắn kết năm 2025.

2.814 lượt người tham dự

(bao gồm nhân viên và người thân) tham gia các sự kiện nội bộ như Townhall, Nghỉ mát Công ty, Family Day.

Kết quả khảo sát và tỷ lệ tham gia hoạt động nội bộ là chỉ báo về mức độ ổn định tổ chức và khả năng thực thi chiến lược dài hạn.

GẮN KẾT CƯ DÂN VÀ CỘNG ĐỒNG

PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

Công ty phát triển mô hình khu đô thị tích hợp với:

- 1

Công viên và không gian xanh
- 2

Khu thể thao ngoài trời
- 3

Đường đạp xe
- 4

Không gian sinh hoạt cộng đồng

Các tiện ích được thiết kế nhằm khuyến khích tương tác xã hội và nâng cao chất lượng sống.



HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG NĂM 2025

Chỉ tiêu	Kết quả
Lượt người tham gia hoạt động cộng đồng	~52.700
Hoạt động tiêu biểu	Ngày hội thể thao, Ngày hội xanh, sự kiện văn hóa
Số lượt góp ý/kiến nghị	127
Tỷ lệ xử lý/ phản hồi	~98%

Các hoạt động được tổ chức định kỳ, góp phần tăng cường gắn kết nội khu và kết nối với cộng đồng địa phương.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì cơ chế tiếp nhận và xử lý minh bạch nhằm:

- 1

Ổn định vận hành khu đô thị
- 2

Nâng cao mức độ hài lòng cư dân
- 3

Giảm rủi ro tranh chấp
- 4

Bảo vệ giá trị tài sản dài hạn

HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI VÌ CỘNG ĐỒNG

Chương trình học bổng hàng năm “Swing for Dreams - Chắp cánh ước mơ đến giảng đường”, với hơn 1.800 suất học bổng đã được trao trong suốt 16 năm thực hiện chương trình. Quỹ học bổng được gây quỹ từ giải

Nam Long Friendship Golf Tournament từ các đối tác, doanh nghiệp và mạnh thường quân, với mong muốn đóng góp cho nền giáo dục Việt Nam thông qua việc hỗ trợ các sinh viên có cơ hội học tập và đóng góp cho cộng đồng.

	2022	2023	2024	2025
Tổng giá trị học bổng đã gây quỹ	640 triệu đồng	800 triệu đồng	840 triệu đồng	1.150 triệu đồng
Số lượng học bổng trao tặng	64 suất	72 suất	84 suất	Sẽ được trao tặng trong năm 2026



KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

HỆ THỐNG VÀ CƠ CẤU QUẢN TRỊ

Nam Long áp dụng mô hình quản trị với cơ cấu giám sát rõ ràng, cơ chế kiểm soát rủi ro chặt chẽ và quy trình ra quyết định minh bạch. Cấu trúc Quản trị của Nam Long

được tổ chức theo mô hình 03 (ba) tuyến được khuyến nghị bởi Viện Kiểm toán viên Nội bộ Hoa Kỳ (IIA). Vui lòng tham khảo chi tiết tại phần III.

KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

Nam Long cam kết thực hiện các hoạt động kinh doanh có trách nhiệm và minh bạch trên toàn bộ chuỗi giá trị phát triển bất động sản. Các sản phẩm chào bán chỉ được thực hiện khi có đầy đủ điều kiện pháp lý, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và minh bạch cho người mua.

Quá trình thi công luôn được giám sát nghiêm ngặt nhằm đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ như đã cam kết. Nam Long tuân thủ các quy định của pháp luật và thúc đẩy sự công bằng, tôn trọng đối với cộng đồng chịu ảnh hưởng bởi các dự án của mình.



HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

Tỷ lệ phân phối lợi nhuận và tái đầu tư được điều chỉnh linh hoạt theo chu kỳ thị trường:

Năm	Tỉ lệ giữ lại
2023	80%
2024	56%
2025	69%

GIÁ TRỊ KINH TẾ PHÂN PHỐI

Nhà cung cấp vốn

Tập đoàn duy trì khả năng sinh lời ổn định và chia sẻ lợi ích kinh tế một cách đều đặn tới các đối tác tài chính, bao gồm cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư, ngân hàng và tổ chức tín dụng.

Tổng thực chi (tỷ đồng)	2023	2024	2025
Cổ tức	310	196	948
Lãi vay	534	513	406

Người lao động

Ngoài việc đảm bảo quyền lợi kinh tế thông qua chính sách lương, chế độ lao động như đã trình bày, Tập đoàn còn thực hiện việc chia sẻ lợi ích kinh tế với người lao động bằng cách trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi hàng năm từ lợi nhuận sau thuế, và chi trả đều đặn cho người lao động, nhằm gắn kết lợi ích kinh tế với sự phát triển bền vững của đội ngũ nhân sự.

Chi trả thực tế từ Quỹ khen thưởng - phúc lợi

Năm	Đã chi (tỷ đồng)	Tỷ lệ chi trả
2023	34	31%
2024	51	45%
2025	45,5	53%

Cộng đồng địa phương

Trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị, Nam Long đầu tư vào cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông, góp phần nâng cao chất lượng sống bền vững cho cộng đồng. Đồng thời, Tập đoàn luôn thực hiện đầy đủ và đúng cam kết trong việc chia sẻ lợi ích kinh tế với các đối tác cung cấp dịch vụ như các sản giao dịch bất động sản, đơn vị quảng cáo và các nhà cung cấp khác.

Trích lập quỹ theo lợi nhuận sau thuế

Năm	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	Trích quỹ (tỷ đồng)	Tỷ lệ
2023	484	29	6%
2024	518	23	4%
2025 (*)	701	28	4%

(*) Dự kiến - chờ Đại Hội đồng Cổ Đông 2026 phê duyệt



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	102
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	104
Báo cáo kiểm toán độc lập	105
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	106
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	108
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	109
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	110

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

Công ty có trụ sở chính 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



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.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu:
11612990/67730096-HN

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 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.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01-DN/HN

VND				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.246.030.470.379	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.708.379.074.804	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.352.276.955.351	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.352.276.955.351	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.891.019.440.263	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	370.907.037.800	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	75.470.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	523.503.976.851	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(121.917.882.797)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	11	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		510.855.312.870	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	279.686.600.660	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.318.485.715.011	2.768.886.604.855
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.184.926.051.636	10.058.034.416
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
220	II. Tài sản cố định		107.730.551.550	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	59.427.147.187	72.116.379.142
222	Nguyên giá		167.127.780.464	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.700.633.277)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	48.303.404.363	70.798.840.291
228	Nguyên giá		138.862.203.347	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(90.558.798.984)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	445.231.454.032	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		535.258.293.333	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(90.026.839.301)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		15.484.005.803	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	15.484.005.803	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên 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
260	VI. Tài sản dài hạn khác		526.752.773.478	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	49.311.433.507	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	477.441.339.971	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.564.516.185.390	30.318.114.011.075

VND				
Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.740.271.874.301	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		6.453.837.316.303	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	463.429.872.158	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	228.275.143.005	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động		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
330	II. Nợ dài hạn		5.286.434.557.998	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	331.580.707.573	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	189.745.479.501	121.843.808.856
338	3. Vay 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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.824.244.311.089	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	27.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	4.142.389.791.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.655.935.571.970	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy 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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.564.516.185.390	30.318.114.011.075



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH HỢP NHẤT

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

B02-DN/HN

VND

Mã số	Chi 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
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
HỢP NHẤT

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

B03-DN/HN

VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
	Điều chỉnh cho các khoản:			
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
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		881.098.867.406	1.804.551.524.979
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.339.750.340.298)	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)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(872.640.358.997)	1.225.075.645.565
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.062.863.581)	(31.151.808.146)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	7.914.210.168
23	Tiền chi 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
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		970.347.485.493	1.050.946.776.427
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát		2.544.587.275.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ động 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		1.273.304.004.393	627.174.142.918
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.371.011.130.889	2.903.196.564.910
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 (%)
Công ty con			
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. HCM (“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 Nguyên 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 Nong (“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
Công ty liên doanh, liên kết			
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.

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 đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

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.

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

B09-DN/HN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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 cần 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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:

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

B09-DN/HN

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn (tiếp theo)

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.

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 hàng 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 cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 cản trở 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.

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

B09-DN/HN

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

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.

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 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.

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

B09-DN/HN

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

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

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).

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

B09-DN/HN

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

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
Tổng cộng	6.814.304.742.347	5.443.293.611.458
(*) 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 phỏng tòa 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.

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
Tổng cộng	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.995.180.961)	(1.787.061.836)
Giá trị thuần	1.041.060.163.278	1.464.778.635.423

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
Cá nhân 2			
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	26.500.000.000		
Cá nhân 3			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
Cá nhân 4			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Cộng	14.500.000.000		
Tổng cộng	75.470.964.170		
Dự phòng cho vay ngắn hạn	(34.470.964.170)		
Giá trị thuần	41.000.000.000		

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

VND			
	Số đầu năm	Thu hồi trong năm	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
Tổng cộng	94.580.964.170	(19.110.000.000)	75.470.964.170

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

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

B09-DN/HN

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến 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
	523.503.976.851	823.963.233.623
Dài hạn		
Phải thu từ HĐHTKD (i)	665.933.694.278	-
Đặt cọc, ký quỹ	83.865.245.358	10.058.034.416
	749.798.939.636	10.058.034.416
Tổng cộng	1.273.302.916.487	834.021.268.039
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(34.861.748.472)	(28.150.350.536)
Giá trị thuần	1.238.441.168.015	805.870.917.503
Trong đó:		
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

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

HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m2 tọa lạc tại Xã Bình Hưng, 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 m2 tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

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
Tổng cộng	8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
Giá trị thuần	8.677.574.019.548	17.993.423.057.164
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.888.834.758.378	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.860.311.463.410	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ (**)	719.781.994.338	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	430.282.558.758	-
Dự án Phú Hữu	226.991.618.688	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	132.158.926.807	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	83.436.733.873	72.512.433.817
Dự án Nguyên 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).

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	64.823.468.732	67.177.625.523

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

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

B09-DN/HN

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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	2.580.190.039	2.227.723.186
	279.686.600.660	329.833.439.756
Dài hạn		
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	4.914.211.346	572.459.999
	49.311.433.507	98.923.536.250
Tổng cộng	328.998.034.167	428.756.976.006

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
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
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong năm	(1.271.681.467)	(949.176.848)	(5.430.819.999)	(1.000.173.797)	(520.089.893)	(9.171.942.004)
Thanh lý	-	-	4.295.083.125	744.577.654	-	5.039.660.779
Thanh lý công ty con	-	33.900.000	-	-	-	33.900.000
Số cuối năm	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Số cuối năm	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND			
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	2.119.880.204	160.149.730.049	162.269.610.253
Thanh lý	-	(15.149.398.240)	(15.149.398.240)
Số cuối năm	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
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)
Giá trị còn lại:			
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		
	Năm nay	Năm trước
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)

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

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

B09-DN/HN

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm	14.784.643.583	-
Khác	699.362.220	5.449.486.778
Tổng cộng	15.484.005.803	5.449.486.778

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (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
Tổng cộng	5.038.360.878.512	1.794.387.282.984

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

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

VND

	Anabuki	NNH mizuki	Paragon	DNWF	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	-	1.529.107.630.211
Tăng trong năm (TM số 4)	-	-	73.660.000.000	-	73.660.000.000
Tăng do thanh lý công ty 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
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	-	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên 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 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
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	-	1.791.978.282.984
Số cuối năm	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512

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	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

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

B09-DN/HN

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

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	90.727.273	2.265.818.673
Tổng cộng	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>2.588.039.065.838</i>	<i>3.021.413.994.305</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>90.727.273</i>	<i>2.265.818.673</i>

(*) 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.

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

VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
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
Tổng cộng	362.255.142.640	337.861.430.991	(468.947.861.421)	231.168.712.210
Phải trả				
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
Tổng cộng	389.720.985.702	749.562.400.166	(911.008.242.863)	228.275.143.005

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
Tổng cộng	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028

(*) 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
Ngắn hạn		
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
Ký 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
Dài hạn		
Ký quỹ	189.639.921.501	121.655.266.207
Khác	105.558.000	188.542.649
	189.745.479.501	121.843.808.856
Tổng cộng	1.164.870.748.008	1.539.892.137.348

23. VAY

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 23.1)	1.016.903.725.515	1.108.656.774.446
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (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
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 23.3)	3.625.660.416.660	2.956.515.416.664
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 23.2)	879.037.659.194	1.046.203.361.118
	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
Tổng cộng	5.521.601.801.369	6.961.180.059.625

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

B09-DN/HN

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

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

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	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	(VND)			(%/năm)	
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 tài 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	879.037.659.194				
- Vay dài hạn đến hạn trả		-			

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ đại diện trái chủ	Số tiền	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
		(VND)	(%/năm)			
	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 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
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 Khoán Kis Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(34.339.583.340)				
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)

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

B09-DN/HN

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	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369

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	39.706.791.154	57.089.314.183

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 bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và

Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	16.053.638.737	25.495.948.477
Dài hạn		
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
Tổng cộng	347.634.346.310	328.774.806.085

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.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Năm nay						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (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 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 (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/HĐQT/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/HĐQT/NLG, 30b/2025/NQ/HĐQT/NLG, 30c/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24 tháng 7 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 5 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2025/NQ/HĐQT/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/HĐQT/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)

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
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	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.723.550.006	191.917.998.063

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong năm	244.937.312.788	869.493.816.112
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
Doanh thu thuần	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
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
Tổng cộng	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	5.604.706.120.994	7.090.241.456.364
Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)	40.380.458.153	105.809.025.829

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.4)	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
Tổng cộng	655.397.369.463	336.671.172.433

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

B09-DN/HN

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
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
	699.653.852.065	742.444.656.616
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
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 thuê	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
	592.751.051.880	651.169.651.824
Tổng cộng	1.292.404.903.945	1.393.614.308.440

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
Tổng cộng	647.435.554.870	331.295.750.642

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
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
Chi phí khác		
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
Lợi nhuận khác	39.337.860.067	55.945.050.235

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
Tổng cộng	241.911.873.789	437.403.177.013

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	237.644.161.796	364.958.340.353
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
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
Chi phí thuế TNDN	241.911.873.789	437.403.177.013

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)

B09-DN/HN

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

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:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	320.655.042.387	274.858.709.545	45.796.332.842	66.370.222.543
Chi phí phải trả	69.295.702.103	69.810.157.655	(514.455.552)	(4.563.041.843)
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	41.643.779.282	38.770.930.695	2.872.848.587	(26.695.199.391)
Lỗ thuế mang sang các năm sau	18.794.595.121	-	18.794.595.121	(92.926.527.946)
Khác	27.052.221.078	17.804.571.707	9.247.649.371	10.942.066.719
	477.441.339.971	401.244.369.602		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(171.302.432.152)	(139.479.898.197)	(31.822.533.955)	30.128.500.489
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(1.693.182.589)	(909.064.994.836)	65.839.503.577	(29.418.352.727)
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	-	(4.920.000.000)	-	-
	(172.995.614.741)	(1.053.464.893.033)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			110.213.939.991	(46.162.332.156)

- (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
Tổng cộng		618.700.625.547	(313.559.048.167)	305.141.577.380

(*) 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
Tổng cộng			358.260.396.832	(20.042.848.328)	338.217.548.504

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”)	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

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

VND

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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)

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

B09-DN/HN

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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	136.349.076.679	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.596.025.553	55.740.925.659
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
		144.423.168.116	125.191.991.543
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
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
		2.154.440.000	381.440.000
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	3.600.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
DNWF	Dịch vụ	151.108.245	-
		59.823.884.064	59.972.775.819
Phải thu cho vay dài hạn			
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.			
Phải thu dài hạn khác			
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	-
		51.278.263.804	677.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	47.614.944.866	22.492.001.049
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	2.265.818.673

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
Tổng cộng	59.170.399.727	60.318.584.289

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

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

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

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

VND				
Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		
		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 Phụng	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	Bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2025	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 Mạo hiểm	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 1 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2025	1.175.009.882	-
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025	942.057.143	-
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024	-	4.784.346.314
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024	-	5.559.628.178
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024	-	2.084.069.292
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc điều hành Nam Long Land	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2024	-	6.313.935.793
Tổng cộng			41.533.760.396	42.685.322.767

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

B09-DN/HN

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

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

- (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/DHĐCD/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 (“NQĐHĐCD 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 NQĐHĐCD 2025.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 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
Tổng cộng	44.117.504.254	36.198.135.571

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
Tổng cộng	75.467.281.434	58.283.611.851

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
Tổng cộng	7.054.488.502.345	4.508.880.883.462	2.547.452.212.244

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
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Tài liệu này được in ấn trên giấy tái chế
và chỉ được sản xuất với một số lượng có hạn.
Chúng tôi khuyến cáo người đọc sử dụng bản trực tuyến
để chung tay bảo vệ môi trường.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
(HOSE : NLG)

Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Mỹ, TP.HCM
Điện thoại: (84.28) 54 16 17 18 | Fax: (84-28) 54 17 18 19
Website: namlongvn.com



NAM LONG

FOSTERING MOMENTUM
FOR **GROWTH**

2025
ANNUAL
REPORT



NAM LONG



”

Together, we create
living environments
and valuable products
for communities.

TABLE OF CONTENTS

I.	II.	III.	IV.	V.
NAM LONG GROUP OVERVIEW	BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT ON 2025 OPERATION	CORPORATE GOVERNANCE	SUSTAINABILITY REPORT	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Nam Long Group overview	Overview	Organizational structure	Overview of the sustainability report	General information
Message from the Chairman and Group CEO	2025 Corporate milestones	Board of Directors	Nam Long Group's sustainability framework	Report of management
Vision, Mission and Core Values	2025 Awards	Board of Management	Environmental protection	Independent auditors' report
2021-2030 Development roadmap	Financial performance	Corporate governance report	People and community	Consolidated balance sheet
Long-term strategic orientation		Enterprise risk management	Responsible business	Consolidated income statement
34 years of growth and development		Shareholder structure		Consolidated cash flow statement
Core businesses				Notes to consolidated financial statements
Core subsidiaries and project companies				

Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

NAM LONG GROUP OVERVIEW

Nam Long Group overview	06
Message from the Chairman and Group CEO	08
Vision, Mission and Core Values	12
2021-2030 Development roadmap	14
Long-term strategic orientation	16
34 years of growth and development	18
Core businesses	20
Core subsidiaries and project companies	29



Actual photo of Izumi City integrated township
(Bien Hoa, Dong Nai)

NAM LONG GROUP OVERVIEW

Vietnamese name: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

English name: Nam Long Investment Corporation

Securities code: NLG

Charter capital: **4,850,973,830,000 VND**

Business registration certificate No.: 0301438936

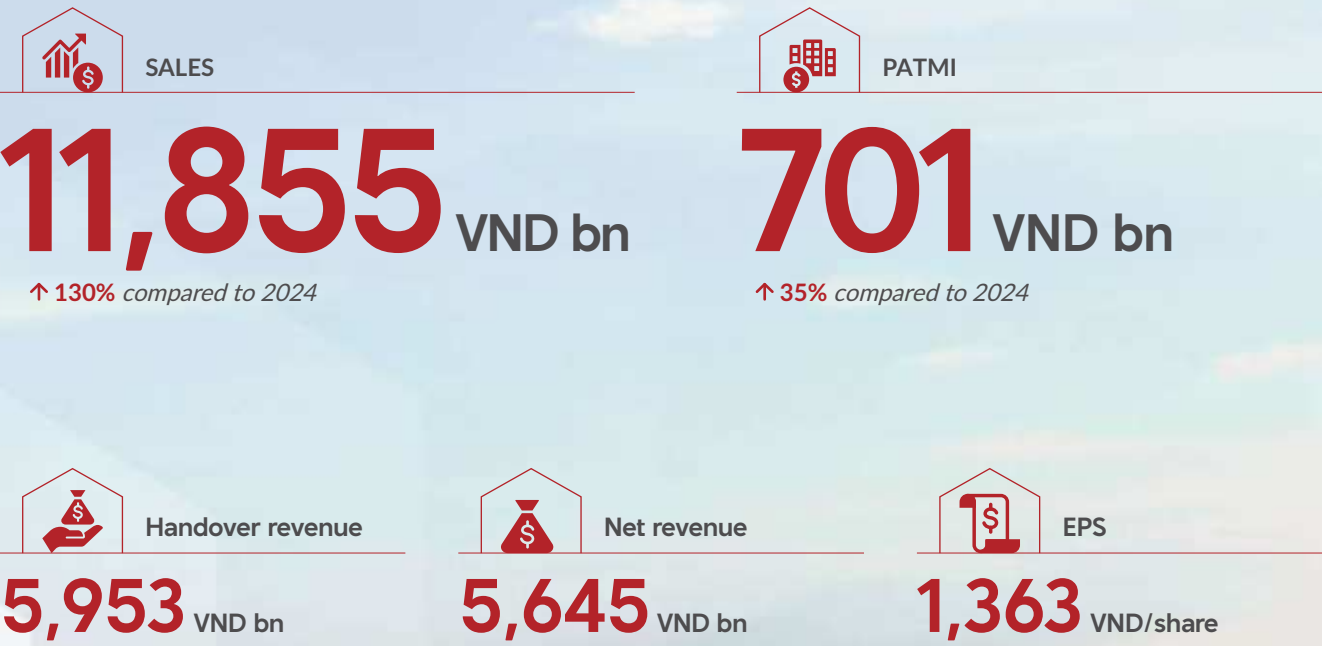
Address: 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCM City

Telephone: (+84-28) - 54 16 17 18

Fax: (+84-28) - 54 17 18 19

Website: <http://www.namlongvn.com/>

2025 BUSINESS PERFORMANCE



Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

MESSAGE FROM THE CHAIRMAN AND GROUP CEO

LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Group CEO

NGUYEN XUAN QUANG
Chairman

To our Valued Shareholders, Strategic Partners, and Employees,

On behalf of the Board of Directors and the Management Team, we are pleased to present Nam Long Group's performance for 2025 and our strategic direction for the year ahead.

2025: RESILIENCE, DISCIPLINE, AND STRATEGIC PROGRESS

The year 2025 unfolded against a backdrop of global uncertainty, shaped by geopolitical developments and cautious monetary policies. Despite these challenges, Vietnam continued to demonstrate resilience, supported by stable economic growth, sustained foreign investment, and ongoing institutional reforms.

Within this evolving environment, Vietnam's real estate sector entered a phase of consolidation-where discipline, transparency, and execution capability became critical differentiators.

Against this backdrop, Nam Long remained steadfast in our **Vision 2030**, focusing on strengthening our fundamentals while delivering consistent growth. **2025 was a milestone year for the Group:**



RECORD PRE-SALES OF
11,855 VND billion



REVENUE OF
5,645 VND billion



PROFIT AFTER TAX ATTRIBUTABLE TO
SHAREHOLDERS OF
701 VND billion



**CONTINUED PRUDENT FINANCIAL
MANAGEMENT:** MAINTAINING A HEALTHY
CAPITAL STRUCTURE

These results reflect not only market recovery, but more importantly, the strength of our integrated township development model and disciplined execution.

Strengthening Strategic Foundations

A defining feature of Nam Long's journey has been our commitment to long-term partnerships.

In 2025, we marked **10 years of collaboration** with our Japanese partners, Hankyu Hanshin Properties Corp. and Nishi-Nippon Railroad-an enduring alliance that has delivered multiple successful projects and contributed significantly to the Group's growth.

We also welcomed **Tokyu Corporation** into the Izumi City project, further strengthening our strategic network with partners who bring global expertise in urban development, infrastructure integration, and township operations.

From the Board's perspective, these partnerships are not only sources of capital, but also critical enablers of **capability transfer, governance standards, and long-term value creation.**

Execution Across Core Platforms

Throughout the year, the Management Team continued to execute across all key business segments with discipline and consistency.

- Integrated Township Development progressed across Waterpoint, Mizuki Park, Izumi City, and other key projects, with continued expansion into Northern Vietnam.

- Commercial Property & Services advanced steadily, enhancing the utility ecosystem and improving the livability and vibrancy of our townships.

These efforts reflect our long-term strategy of building fully integrated urban environments, rather than standalone developments.

Commitment Beyond Business

Nam Long's growth is anchored not only in financial performance, but also in our responsibility to society. We continue to invest in community and social initiatives, including:

- The **Swing for Dreams** scholarship program
- The **EHomeS social housing initiative**

- Various community-building activities across our townships

At the same time, the Group has been recognized by reputable organizations for its achievements in governance, brand value, ESG commitment, and workplace excellence-reinforcing our position as a trusted and responsible developer.

MESSAGE FROM THE CHAIRMAN AND GROUP CEO (continued)

2026: SUSTAINING MOMENTUM – ADVANCING WITH CLARITY

Looking ahead, Vietnam's macroeconomic outlook remains positive, supported by infrastructure investment, urbanization trends, and sustained housing demand.

For Nam Long, the focus in 2026 is clear: **to build on our momentum and execute with greater discipline and consistency.**

The Group will focus on four key priorities:

1

ACCELERATING PROJECT READINESS AND PRE-SALES

Ensuring timely completion of pre-development activities to unlock supply, while strengthening sales execution to drive continued growth.

3

STRENGTHENING CAPITAL AND GROWTH PLATFORMS

Pursuing selective M&A opportunities, expanding our landbank prudently, and deepening partnerships with international investors and financial institutions.

2

ENHANCING TOWNSHIP ECOSYSTEMS

Further developing integrated amenities, improving service standards, and elevating customer experience-positioning our townships as highly livable communities.

4

ADVANCING GOVERNANCE AND OPERATIONAL EXCELLENCE

Continuing to align with international best practices in governance, while reinforcing transparency, accountability, and a performance-driven culture.

A SHARED COMMITMENT TO THE FUTURE

As we move forward, the Board of Directors and Management Team remain aligned in our commitment to:

- Deliver sustainable, long-term value to shareholders.
- Maintain financial discipline and governance excellence.
- Build high-quality urban environments that contribute to Vietnam's development.

While the operating environment may continue to evolve, we are confident that with our strong foundations, disciplined strategy, and the continued support of our stakeholders, Nam Long will **sustain its momentum and steadily advance toward Vision 2030.**

We would like to express our sincere appreciation to our shareholders, partners, and employees for your continued trust and support.

Together, we look forward to another year of progress and value creation.



NGUYEN XUAN QUANG
Chairman



LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Group CEO



Actual photo of Izumi City integrated township
(Bien Hoa, Dong Nai)

MISSION

Together, we create living environments
and valuable products for communities

VISION 2030

1

Become the leading and innovative integrated
real estate company in Vietnam and region

2

Foster brand reputation with the focus on customers

3

Have a sustainable business, with billions of
dollars in annual revenue

4

Enhance values for Customers, Partners,
and Shareholders

5

Become a source of pride for our Employees,
communities and Vietnam

CORE VALUES

INTEGRITY

Honor our word. Keep our promise,
and on time. Whenever we cannot
keep our promise, we immediately
inform relevant parties and do
what we need to do to clean up the
impact of not keeping our promise.

PROFESSIONALISM

Be masterful and skillful in our
accountabilities and expertise,
understand and comply with
regulations, in order to best
meet internal and external
customer requirements.

OWNERSHIP

Be responsible for our
work. Think and act to
fulfill the common goals of
the Nam Long family and
share the results.



Actual photo of Izumi City integrated township
(Bien Hoa, Dong Nai)

2021-2030 DEVELOPMENT ROADMAP



LONG-TERM STRATEGIC ORIENTATION



Nam Long committed to building a long-term foundation for growth through integrity, strong execution capabilities, and a comprehensive ecosystem of services and amenities-elevating living experiences across the townships developed by Nam Long.

MODERN TOWNSHIP DEVELOPMENT

Upgrading the pre-development phase: Standardize the entire process-from market research, product positioning, and master-planning concept development to the configuration of amenities, retail, and services-so that each township has a distinct identity, a clear development narrative, and a seamless living experience for residents.

Integrating retail and services to create vibrancy and enhance value: Proactively partner with qualified operators and service providers to ensure that retail and amenity components come into operation at the right time. With a resident-first design approach, this helps create vibrant communities, increase resident satisfaction, and strengthen property value over time.

DIGITAL TRANSFORMATION

Digital transformation is a core pillar in NLG's roadmap to realize its Vision 2030, enhancing operational effectiveness and delivering better customer service:

- Enhance customer and resident experience through digital platforms for sales, customer care, and online property/township operations, enabling services that are convenient, transparent, and consistent.
- Strengthen data-driven governance and decision-making: Connect, integrate, and visualize periodic reporting on digital platforms to improve responsiveness, raise productivity, and ensure consistent governance across the Group.

INVESTMENT AND LAND ACQUISITION

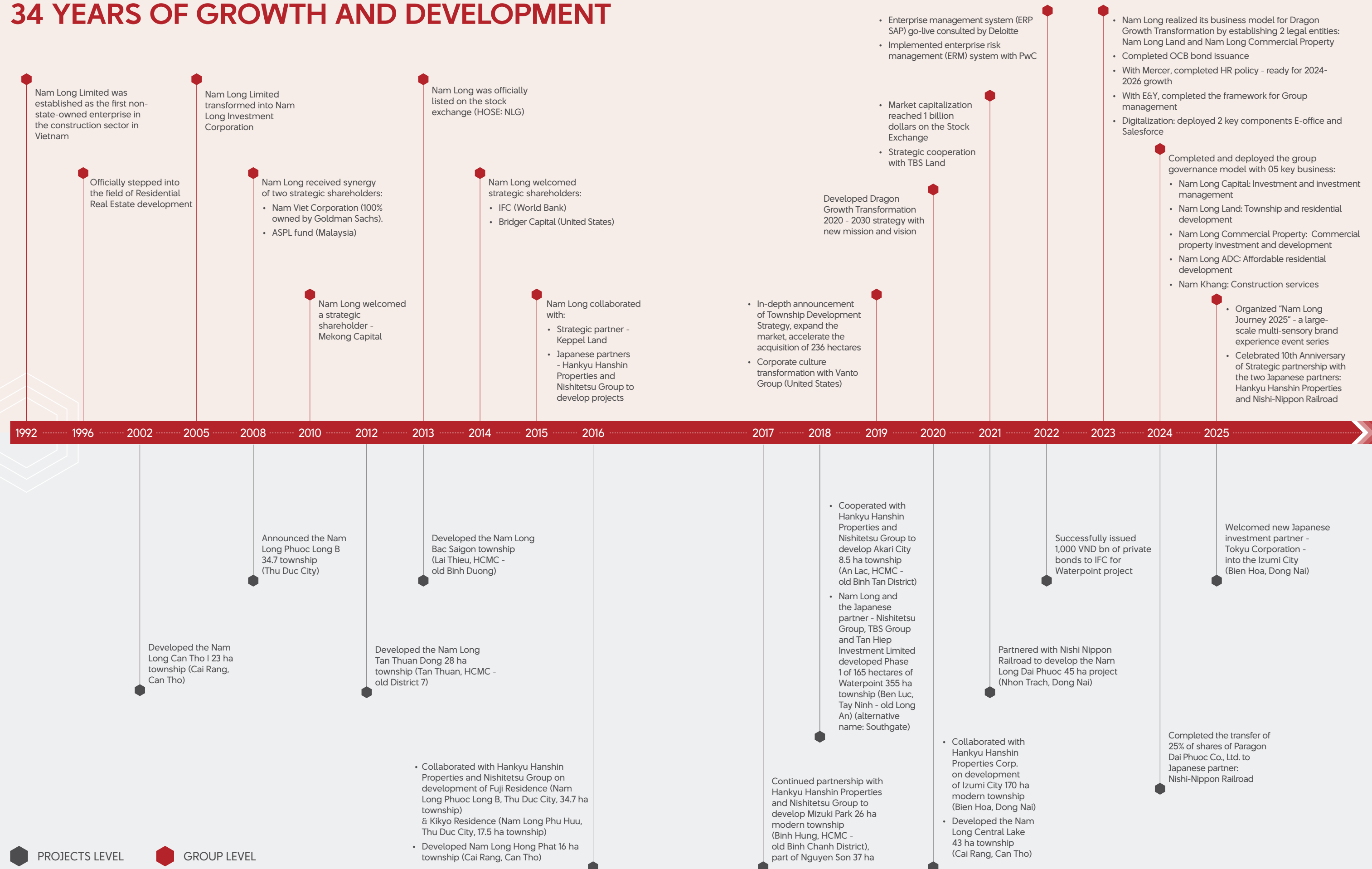
In line with the Group's established strategy and vision, during 2026-2030, NLG will focus on expanding investment activities and its land bank to build a sustainable growth foundation, while ensuring supply that meets genuine housing demand:

- Strengthen land development to support affordable housing: Focus on establishing and expanding suitable land resources dedicated to the affordable housing segment in line with the Group's product strategy, thereby broadening the customer base, improving market liquidity, and ensuring stable growth.
- Accelerate land bank expansion in NLG's key and core markets, centered on Ho Chi Minh City and surrounding provinces in Southern Vietnam.
- Pursue investments (including M&A) and expand the partner network to enhance access to quality land, optimize project execution efficiency, and strengthen development capabilities.



Actual photo of Mizuki Park integrated township (Binh Hung, HCMC)

34 YEARS OF GROWTH AND DEVELOPMENT



CORE BUSINESSES

INTEGRATED BUSINESS MODEL

Ensuring an integrated real estate development chain from development, construction, township facility services and effective commercial property investment.

INVESTMENT AND PORTFOLIO MANAGEMENT

Nam Long Capital



Landbank development;
Calling for investors;
Portfolio management.

TOWNSHIP AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT

Nam Long Land



Land development;
Township and residential development with product lines: Valora, Flora and premium;
Township and residential property management services.

COMMERCIAL PROPERTY INVESTMENT AND DEVELOPMENT

Nam Long Commercial Property



Commercial property investment & operation;
Township facility services & commercial property management.

AFFORDABLE HOUSING DEVELOPMENT

Nam Long ADC



Developer on affordable housing with 02 key product lines of EHome & EHomeS

CONSTRUCTION

Nam Khang



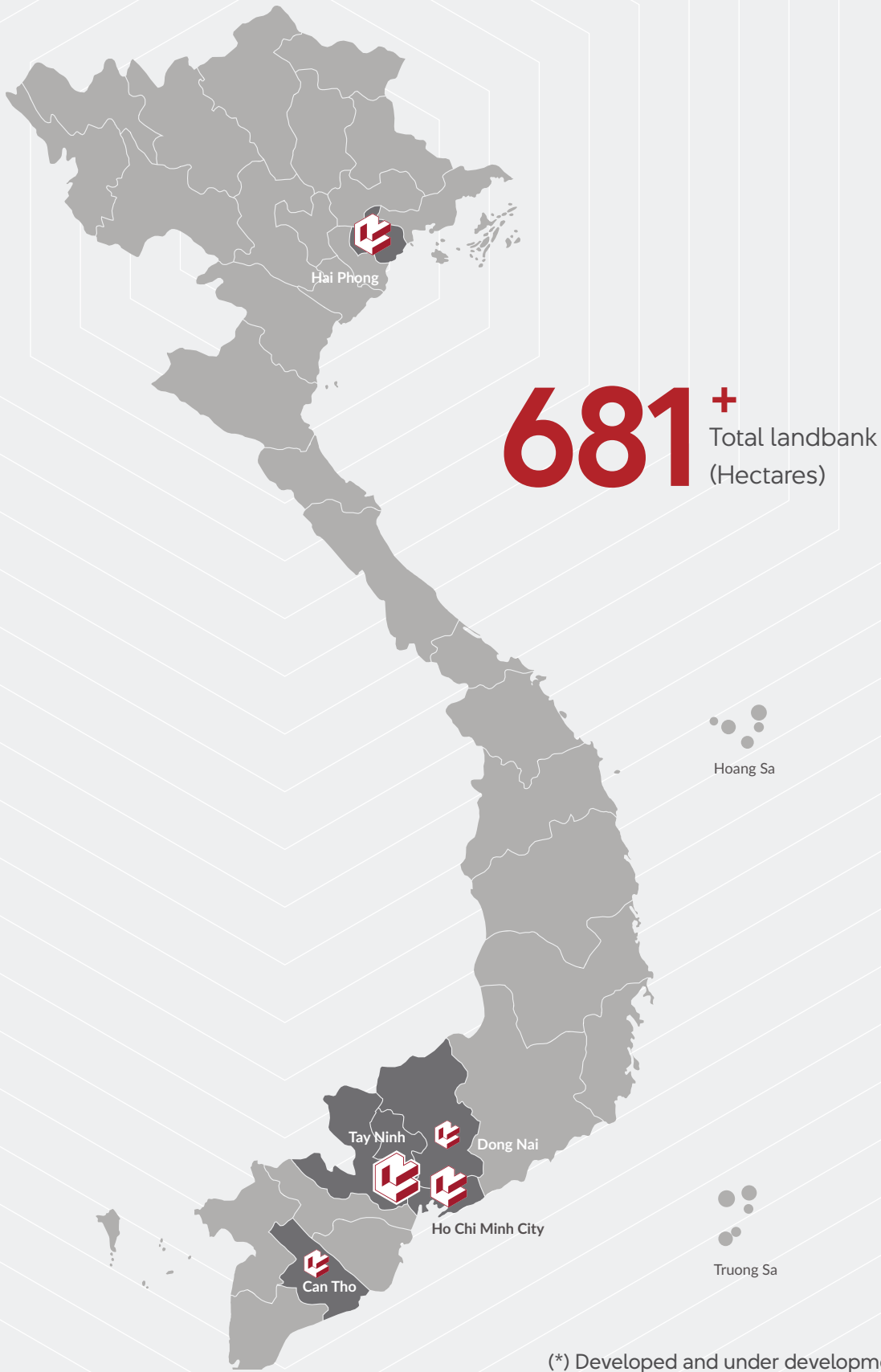
Construction service and provide construction materials



Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

CORE BUSINESSES (continued)

TOTAL EXISTING LANDBANK (*)



PORTFOLIO MANAGEMENT

Ho Chi Minh City Units

Ho Chi Minh City	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Mizuki Park	26 ha	84	4,070	-
Akari City	8.5 ha	-	4,766	-

East Saigon Units

Dong Nai	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Izumi City	170 ha	2,876	(*)	424
Elyse Island	45 ha	583	-	-

West Saigon Units

Tay Ninh	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Waterpoint Phase 1 (Southgate)	165 ha	2,664	3,379	-
EHome Southgate (**)	-	-	-	1,357
Waterpoint Phase 2	190 ha	972	5,276	-

Mekong Units

Can Tho	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Nam Long II Central Lake	43.8 ha	880	-	-
EHomeS Can Tho (***)	-	-	-	1,590

Northern Units

Hai Phong	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Sol Garden	21 ha	369 (****)	-	-
An Zen Residences	1.5 ha	-	-	887

(*) To be updated in according to adjusted Master plan 1/500 (if any).
(**) EHome Southgate is a part of Waterpoint Phase 1 (Southgate).
(***) EHomeS Can Tho is a part of Nam Long II Central Lake.
(****) Phase 1.

CORE BUSINESSES (continued)

NAM LONG LAND

Highlights of 2025

SALES	10,994 VND bn	1,753 Units
HANDOVER REVENUE	5,388 VND bn	1,555 Units

Sales

In 2025, Nam Long Land proactively resolved key legal bottlenecks at the Izumi City and Waterpoint projects, establishing a solid foundation for sustainable business growth. The Company successfully launched new sales phases as planned, launched new product line, the Legacy Collection and maintained strong sales momentum at Waterpoint P1 (Southgate), Izumi City, Nam Long II Central Lake, Elyse Island reaffirming its execution capability and market absorption strength.



Handover

Handover activities were completed on schedule, with certain key components delivered ahead of timeline. Major contributions came from the Nam Long II Central Lake, Waterpoint P1 (Southgate) and Akari City, ensuring full achievement of the 2025 handover plan and reinforcing the Company’s market credibility.



Pink book issuance

Pink book issuance was accelerated across the project portfolio, with a total of 4,244 pink books issued in 2025. Notably, the Nam Long II Central Lake project delivered 617 pink books ahead of schedule, enabling the Company to exceed its annual target while strengthening customer confidence and enhancing the legal value of its products.



NAM LONG ADC

Highlights of 2025

SALES	861 VND bn	436 Units
HANDOVER REVENUE	501 VND bn	397 Units

An Zen Residences

Completed its transfer and resumed sales from mid-2025, becoming a major contributor to Nam Long ADC’s 2025 sales performance and further expanding the Company’s presence in the Northern market.



EHome Southgate

In 2025, EHome Southgate completed the handover of its final two towers and finalized pink book issuance for customers in Phases 1 and 2. Notably, Phase 3 recorded ahead-of-schedule pink book issuance, reinforcing customer confidence.



EHomeS Nam Sài Gòn

Completed the leasing of its final tower, comprising 242 units, thereby optimizing the project’s operational performance.



CORE BUSINESSES (continued)

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY

Highlights of 2025

Nam Long Commercial Property is the subsidiary responsible for developing and investing in commercial and service real estate within the Nam Long Group ecosystem, playing a key role in completing integrated amenities and enhancing the long-term value of township developments.

Commercial real estate investment

In 2025, NLCP invested equity capital to develop healthcare and education facilities at the Izumi City project, contributing to the advancement of a fully integrated urban ecosystem.



School

In addition, the Company commenced operations of Sakura Kids Kindergarten at Akari City and initiated the construction of Talent Kids School at the Waterpoint project, enhancing on-site educational services and increasing the overall attractiveness of the residential communities.



Senior Housing

Nam Long Commercial Property also signed a Memorandum of Understanding (MoU) with Thrive SL Sea to develop a senior living facility at Waterpoint, expanding the portfolio of healthcare and specialized services within the township.



NAM KHANG

Highlights of 2025

GFA: ~47,000 sqm

Infrastructure

In 2025, Nam Khang implemented key technical infrastructure packages at major projects, including the connection road and infrastructure works for the Canaria (phase 3) subdivision at the Izumi City project, supporting the planned launch in Q4 2025.



Housing construction

EHome/EHomeS

The EHome/EHomeS segment remains Nam Khang's core construction strength. At the Nam Long II Central Lake project, the Company achieved ahead-of-schedule topping-out for two Phase 3 social housing towers. Notably, An Zen Hai Phong marked Nam Khang's first expansion into the Northern market, with construction progress maintained in line with the approved schedule.

Valora

Nam Khang participated in the construction of Valora products at the Nam Long II Central Lake project and the school project at Waterpoint. The Company is also preparing resources to bid for additional Valora packages at Izumi City and Waterpoint in early 2026, strengthening its future project pipeline.



CORE SUBSIDIARIES AND PROJECT COMPANIES

Company Name	Business scope	Charter capital (VND bn)	Direct ownership rate (%)
Core subsidiaries			
Nam Long Land Investment Company Limited	Project management, construction management	668.3	100%
Nam Long Commercial Property Company Limited	Real Estate	498.7	100%
Nam Long Apartment Development Company Limited (Nam Long ADC) (*)	Real Estate	450.0	100%
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	Civil, industrial construction; real estate	500.0	100%
Project companies			
Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company	Real Estate	2,587.1	50%
Southgate Joint Stock Company	Real Estate	1,950.0	60,0%
Paragon Dai Phuoc Company Limited	Real Estate	2,102.8	50,53%
NNH Mizuki Joint Stock Company	Real Estate	1,080.0	50,0%
NLG - NNR - HR FUJI Joint Stock Company	Real Estate	63.0	50,0%
NN Kikyo Valora Company Limited	Real Estate	823.0	59,11%
Nam Long VCD Corporation	Real Estate	2,388.2	91,59%
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company	Real Estate	63.0	87,33%
Nam Phan Investment Corporation	Real Estate	251.3	100%
Nam Phat Land Investment Company Limited	Real Estate	300.0	90,0%
Nam Long SPV Company Limited	Real Estate	5.0	100%

(*) Nam Long Apartment Development Company Limited is directly owned by Nam Long Land Investment Company Limited.

In 2025

Increase charter capital of 2 JV Companies that are Paragon Dai Phuoc Ltd. Co. and NN Kikyo Valora Ltd. Co. Specifically:

- Paragon Dai Phuoc Ltd. Co.: NLIC contributed 73,660,000,000 Dong (out of 125,000,000,000 Dong), charter capital of Paragon Dai Phuoc Ltd. Co. increases from 1,977,820,313,953 Dong to 2,102,820,313,953 Dong.
- NN Kikyo Valora Ltd. Co.: NLIC contributed 195,000,000,000 Dong (out of 240,000,000,000 Dong), charter capital of NN Kikyo Valora Ltd. Co. increases from 583,000,000,000 Dong to 823,000,000,000 Dong.

CORE SUBSIDIARIES AND PROJECT COMPANIES (continued)



CORE SUBSIDIARIES

Nam Long Land Investment Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
668,340,000,000 VND

Nam Long Construction and Investment Management Co., Ltd. was established in July 2020 with the objective of building a professional organization to undertake project and construction management for the Group’s developments, thereby enhancing Nam Long Group’s competitiveness in Vietnam’s real estate market. Since its establishment, Nam Long Construction Management and Investment Co., Ltd. has successfully fulfilled its assigned mandates across the Group’s key projects, including Mizuki Park, Southgate, Akari City, Izumi City, and Elyse Island.

In 2025, Nam Long Land (NLL) focused on executing key projects in line with the Group’s product strategy, while strengthening sales capabilities and schedule governance to improve business performance. NLL intensified sales programs and marketing activities and enhanced customer experience to support liquidity and sustain stable sales momentum amid a still selective market environment. In parallel, NLL worked closely with relevant units to prepare future supply and launch plans for the 2026-2030 period, reinforcing a foundation for long-term growth.

Nam Long Apartment Development Company Limited (Nam Long ADC)

Head office: 7 Floor, IMV Tower - 87 Hoang Van Thai, Tan My ward, HCMC

CHARTER CAPITAL
450,000,000,000 VND

Nam Long Apartment Development Co., Ltd. (hereinafter referred to as Nam Long ADC) was established on 07/11/2007 with a charter capital of 300 VND billion, as an effort to build the first real estate firm specializing in investment and development in the segment of affordable housing. Nam Long ADC helps young Vietnamese families, low-income families realize their dreams of home ownership in the midst of rising house prices, carrying out the mission of “Joining hands to create a living environment and valuable products for the community”.

In 2025, Nam Long ADC focused on landbank expansion and project execution in line with its affordable housing strategy, contributing to a broader customer base and laying a foundation for the Group’s sustainable growth. A key highlight was the accelerated implementation of An Zen Residences (Hai Phong), underscoring the strategy to expand into new markets with products aligned to genuine housing demand. In addition, An Zen Residences was recognized with the “Best Affordable Condo Development (Northern Vietnam)” award, reflecting ADC’s product development capabilities and project quality in its core segment.

Nam Long Commercial Property Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC

CHARTER CAPITAL
498,766,102,000 VND

Nam Long Real Estate Management and Exploitation Co., Ltd. was established in 2007 with the first project being Capital Tower.

Over the years, Nam Long Real Estate Management and Exploitation Co., Ltd has maintained the effective management of the Group’s commercial properties such as Capital Tower, Flora Fuji, Flora Anh Dao, Novia, Mizuki Park, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe, etc. with the goal to complete our township ecosystem.

In 2025, NLCP focused on executing its key projects/ townships (Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint/ Southgate, and VCD), strengthening legal readiness, construction progress, and capital structure to be well-positioned to accelerate in the 2026-2030 period. In parallel, NLCP advanced commercial assets to drive “township uplift,” highlighted by the acquisition of 12 shophouses at Mizuki Park to increase recurring rental income and enhance the overall township experience. At the same time, NLCP implemented placemaking programs to improve project performance and liquidity.

Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company

Head office: 147 - 149 Tran Trong Cung, Tan Thuan Ward, HCMC

CHARTER CAPITAL
500,000,000,000 VND

Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company, formerly known as Nam Khang Investment Joint Stock Company, was established in 2004 and was transformed into a one-member limited liability company from July 22, 2015.

Nam Khang Company continues to maintain its role as an important member of Nam Long Group’s real estate development chain. Besides continuously improving construction capacity at Nam Long Group’s projects, the company has plan to expand to the construction materials segment, and partner Kajima Road Vietnam to improve infrastructure construction capacity.

CORE SUBSIDIARIES AND PROJECT COMPANIES (continued)



PROJECT COMPANIES

Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company

Head Office: No. 4, Y2 Street, Sub-zone 1A-1, Zone 5, Dong Nai Waterfront Project, Long Hung Ward, Dong Nai Province.

CHARTER CAPITAL
2,587,100,000,000 VND

Dong Nai Waterfront City LLC (a joint venture between Nam Long Group and Hankyu Hanshin Properties Corp) was established on 22 April 2008, is the investor of the 1,693,960 m² Izumi City project located in Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

With a scale of nearly 170 hectares, adjacent to the Dong Nai River and two main roads - Huong Lo 2 and Nam Cao, Izumi City affirms its position as a prosperous center at the eastern gateway of the city, a regional hub of trade, industry and education.

Izumi City develops according to the international “Modern township” model based on four foundations: synchronous connection infrastructure, standard urban area planning, implementation of regular placemaking programs; applying technology to the management and operation of urban areas in order to meet the five essential pillars of life: Live - Learn - Work - Play - Shop. Izumi City promises to bring residents a high- quality living environment and vibrant experiences every day.

In 2025, NLIC welcomed a Japanese investment partner with over 100 years of development experience-Tokyu Corporation-into the Izumi City project. In Q3 2025, Izumi City launched the Canaria subdivision, receiving positive market feedback and achieving a solid sales absorption rate.

Southgate Joint Stock Company

Head office: Commercial and service area at Lot MC5, D1 Road, Vam Co Dong New Urban Area, Ben Luc Commune, Tay Ninh Province.

CHARTER CAPITAL
1,950,000,000,000 VND

Southgate Joint Stock Company was established on 09 July 2018 due to the cooperation between Nam Long Investment Joint Stock Company, Japanese partner (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Thai Binh Investment Joint Stock Company (“TBS”) and Tan Hiep Investment Co., Ltd.

Southgate Joint Stock Company is currently implementing the Waterpoint New Urban Area project with a scale of 165 hectares. Waterpoint urban area is considered to own an expensive location. This is the focus of the economic dynamic region of Ho Chi Minh City and the Mekong Delta region with 35 million people and accounting for nearly 65% of Vietnam’s GDP. The Waterpoint project owns a “golden location” in Ben Luc, Long An, with three sides adjacent to the fresh Vam Co Dong river.

The project is not only convenient in terms of roads, waterways and railways, is a place of intersection and trade of many economies with modern infrastructure, but also directly connects Ho Chi Minh City and 13 provinces in the Mekong Delta.

In 2025, Waterpoint continued launching a diverse range of products across key subdivisions, including Solaria Rise (apartments), The Pearl and Park Village (villas), along with other premium offerings in the Aquaria subdivision, to meet both residential and investment demand in this riverside township.

Paragon Dai Phuoc Company Limited

Head office: TA1-TH04-2, Dong Nai Waterfront Project, An Xuan Hamlet, Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

CHARTER CAPITAL
2,102,820,313,953 VND

Paragon Dai Phuoc Company Limited was established on November 20, 2018 to invest in the development of a villa project located in subdivision 8, Ong Con Island, Dai Phuoc Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province with a scale of 454,757 m².

The project has a strategic location, located next to Dai Phuoc Golf Course, also known as Taekwang Jeongsan Country Club. This is a golf course with extremely beautiful scenery and 5-star resort services located right on the vast Dai Phuoc islet.

In addition, 2025 marked the first product launch of Elyse Island at Paragon Dai Phuoc in December 2025. Positioned as a premium eco-resort township, the project is expected to introduce island villa offerings with a resort-style lifestyle and convenient connectivity to Ho Chi Minh City center and Long Thanh International Airport.

NNH Mizuki Joint Stock Company

Head office: 5B Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC

CHARTER CAPITAL
1,080,000,000,000 VND

NNH Mizuki Joint Stock Company was established on March 3, 2017 to continue to cooperate in the development of Mizuki Park Urban Area with a scale of 26.2 hectares with two Japanese partners (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd and Hankyu Realty Co., Ltd).

Mizuki Park urban area is located in Binh Hung commune, Binh Chanh district, Ho Chi Minh City. The project is located adjacent to Nguyen Van Linh Boulevard with a width of 120m with 10 lanes and a series of key traffic works in the future such as Nguyen Huu Tho - Nguyen Van Linh intersection, Thu Thiem 4 bridge connecting District 7 - District 2, Nguyen Khoai bridge connecting District 7 - District 4, metro line No. 4 from District 12 to District 7, Ben Luc - Long Thanh expressway.

In 2025, the project launched Trellia Cove-the final gated compound enclave within Mizuki Park-comprising 817 apartments and 24 townhouses. The enclave is expected to deliver a premium and private living environment, underpinned by the strong credentials of leading Vietnamese and Japanese partners.

CORE SUBSIDIARIES AND PROJECT COMPANIES (continued)



PROJECT COMPANIES

NLG - NNR - HR FUJI Joint Stock Company

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
63,000,000,000 VND

NLG - NNR - HR FUJI Joint Stock Company (“Fuji”) is a joint venture between Nam Long and two Japanese partners (Hankyu Hanshin Properties Co., Ltd and Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd), was established on November 25, 2011.

Fuji Company has successfully invested and developed the Flora Fuji apartment project and the Valora Fuji Luxury Villa project in Phuoc Long B Ward, District 9, Ho Chi Minh City. The entire project, consisting of 789 apartments and 84 villas, has been successfully completed and handed over to customers.

In 2021, Nam Long’s Board of Directors approved a business cooperation plan with a Japanese partner (through Fuji Company) for the entire 85,374 m² Akari City Project located in An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.

In addition, the Akari City project completed sales for Phase 2 in 2025.

Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
63,000,000,000 VND

Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company was established in 1999, with the aim of developing a landbank in Saigon South New Urban Area. Currently, the Company is focusing on completing the construction and handover of component items including: social housing, townhouses and villas of the Nguyen Son project with a scale of 10 hectares adjacent to the strategic Nguyen Van Linh traffic boulevard.

Nam Phan Investment Corporation

Head office: 151 Tran Trong Cung, Tan Thuan Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
251,341,770,000 VND

Nam Phan Investment Corporation was established in 2004 and is currently in the process of completing the remaining component items of the Phu Huu Residential Area project with a total scale of 17.8 hectares located in Phu Huu Ward, District 9, Ho Chi Minh City. In particular, EHomeS Phu Huu Project (scale of 1,240 apartments) is the first social housing project implemented by Nam Long Group, which has met the great demand for low-income customers.

In addition, Nam Phan Investment Corporation is cooperating with other member companies in the Group to conduct surveys and research new projects to find investment and development opportunities in the future.

NN Kikyo Valora Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
823,000,000,000 VND

NN Kikyo Valora Company Limited was established on August 25, 2016, to continue to cooperate in project development with a Japanese partner (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd) located in Phu Huu Ward, District 9, Ho Chi Minh City. HCM. Kikyo Valora project, with a scale of 47,790 m2, with all 110/110 villas has been sold out.

Preparations for the project’s sales launch in early 2026 are currently well underway, with the project expected to introduce high-quality, premium products to the Hai Phong market in 2026.

Nam Phat Land Investment Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
300,000,000,000 VND

Nam Phat Land Investment Co., Ltd. was established on November 29, 2021 with the main task of finding and expanding the landbank for the Group.

Nam Long VCD Corporation

Head office: Commercial and service area at Lot MC5, D1 Road, Vam Co Dong New Urban Area, Ben Luc Commune, Tay Ninh Province.

Representative office in Ho Chi Minh City: 5B Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
2,388,191,150,000 VND

Nam Long VCD Corporation was established in 2011 to develop a new urban area Waterpoint with a scale of 355 hectares located in Ben Luc District, Long An Province - one of the satellite cities of Ho Chi Minh City, and a focal point of the Ho Chi Minh City - Mekong Delta economic region. This is the largest project of Nam Long Group. In 2018, Nam Long Group signed investment cooperation contracts with Japanese partners (Southgate Urban Development Co., Ltd.) and domestic investors to develop a land area of 165 hectares out of a total of 355 hectares. Currently, the Company is developing the Waterpoint project phase 2 for the remaining land.

Nam Long SPV Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC.

CHARTER CAPITAL
5,000,000,000 VND

Nam Long SPV Co., Ltd. was established on April 4, 2023 with the main mission of finding new investment opportunities.

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT ON 2025 OPERATION

Overview	39
2025 Corporate milestones	40
2025 Awards	42
Financial performance	44

Actual photo of Mizuki Park integrated township
(Binh Hung, HCMC)



OVERVIEW

Driven by the Board of Directors' steadfast direction and the Executive Management's decisive execution, together with the collective commitment of all employees, Nam Long delivered solid results in 2025-further underscoring its strong execution capability and robust governance foundation.

In 2025, the global economy continued to show stronger signs of stabilization as inflation was better contained across many economies and interest rates gradually trended downward, supporting consumption and investment. Nevertheless, the global landscape remained exposed to significant risks stemming from geopolitical uncertainties and trade tensions, resulting in an uneven recovery across regions and industries.

In Vietnam, the economy maintained its recovery momentum, driven by manufacturing and exports, sustained FDI inflows, and continued efforts to accelerate public investment. The real estate market gradually improved in sentiment and liquidity; meanwhile, enterprises continued to restructure operations, optimize resources, and prepare supply aligned with genuine housing demand, steering the market toward a more sustainable recovery.

Amid ongoing market challenges, under the direction of the Board of Directors and through the collective efforts of the Board of Management and all employees, Nam Long delivered positive results, with 2025 presales reaching VND 11,855 billion. This achievement reflects the Group's strategic consistency, execution capability, and the exceptional efforts of the entire organization, while also laying a solid foundation for the acceleration phase in 2026-2030.

In parallel with business performance, Nam Long continued to strengthen its long-term development fundamentals through notable initiatives, including: expanding strategic partnerships with partners/financial institutions and suppliers; advancing key milestones across projects and townships (groundbreaking, commencement, handover, and legal completion); promoting the affordable and social housing segment with the EHomeS line; expanding its presence in Northern Vietnam; and enhancing collaboration with international partners, including welcoming a new Japanese investment partner-thereby improving project development capabilities and further standardizing product and service quality.

2025 CORPORATE MILESTONES

January



Honored as Top 50 Vietnam The Best 2024

March



Signed comprehensive strategic partnership with Vietinbank



Signed strategic partnership with leading suppliers

August



Commenced construction of Trellia Cove - the final compound (817 apartments and 24 townhouses) of Mizuki Park (HCMC)



Handed over ownership certificates to more than 1,600 residents of Akari City Phase 2

April



Successfully organized the Annual General Meeting of Shareholders



Signed an MOU with Hong Anh Healthcare Group to develop a comprehensive healthcare complex at Waterpoint (Tay Ninh)

May



Celebrated 10th Anniversary of Strategic partnership with the two Japanese partners: Hankyu Hanshin Properties and Nishi-Nippon Railroad

October



Awarded 84 "Swing for Dreams" scholarships to students at major universities in HCMC

November



Employees participated in tree planting at the Legacy Forest - Waterpoint



Handed over more than 200 pink books to Waterpoint residents

June



Handed over nearly 800 apartment ownership certificates (pink books) to Mizuki Park residents



Commenced construction of 671 EHomeS social housing units in Can Tho



Broke ground on 698 high-rise apartments at Solaria Rise - Waterpoint

December



Launched sales for the Elyse Island - Dai Phuoc Island (Dong Nai)



Organized "Nam Long Journey 2025" - a large-scale multi-sensory brand experience event series



Hosted the 16th Annual Nam Long Friendship Golf Tournament, raising funds for the "Swing for Dreams" scholarship program



Expanded into the Northern market with the EHome product line (Hai Phong)



Welcomed new Japanese investment partner - Tokyu Corporation - into the Izumi City (Dong Nai)



Opened the Representative Office in Hanoi

2025 AWARDS



TOP 2
RANKED #2 VIETNAM TOP 10 PROPERTY DEVELOPERS REPUTATION AWARD 2025
Vietnam Report

TOP 4
THE MOST VALUABLE REAL ESTATE BRAND IN VIETNAM 2025
Brand Finance

TOP 50
LISTED COMPANIES 2025
Forbes Vietnam

MR. NGUYEN XUAN QUANG,
Chairman of Nam Long Group
REAL ESTATE PERSONALITY OF THE YEAR
PropertyGuru Vietnam

BEST INTEGRATED REAL ESTATE DEVELOPER IN VIETNAM
Dot Property Vietnam

BEST SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPER IN VIETNAM
Dot Property Vietnam

TOP 10 GREEN ESG BUSINESSES IN VIETNAM 2025 - REAL ESTATE SECTOR
Viet Research & Vietnam Investment Review (VIR)

TOP 10 MOST PROMISING REAL ESTATE DEVELOPERS OF 2025
Reatimes

TOP 20 PRIVATE REAL ESTATE ENTERPRISES AMONG THE LARGEST TAXPAYERS IN VIETNAM
PRIVATE 100 and VNTAX 200

MOST PROGRESSIVE ENTERPRISE IN SUSTAINABILITY REPORTING 2025
VLCA

TOP 10 LEADING SOCIAL HOUSING DEVELOPERS IN VIETNAM
Reatimes

TOP 50 CORPORATE SUSTAINABILITY AWARDS
Nhịp cầu đầu tư

TOP 100 BEST PLACES TO WORK IN VIETNAM 2025
Anphabe

OUTSTANDING REAL ESTATE DEVELOPER 2025
Nhịp cầu đầu tư

ACCA APPROVED EMPLOYER
ACCA

GREEN STAR 2025
The Saigon Times

BEST AFFORDABLE CONDO DEVELOPMENT (NORTHERN VIETNAM PROVINCES) (AN ZEN RESIDENCES)
PropertyGuru Vietnam

BEST CONDO DEVELOPMENT (VIETNAM) (AN ZEN RESIDENCES)
PropertyGuru Vietnam

FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS

Income Statement (VND bn)	2021	2022	2023	2024	2025
Consolidated Revenue	5,206	4,339	3,181	7,196	5,645
Revenue of JVs	1,110	597	4,163	924	563
EBITDA *	1,772	1,253	978	2,104	1,504
Profit before tax	1,640	1,070	968	1,825	1,188
Net profit after tax	1,478	866	800	1,387	946
Net income (attributable to shareholders of the parent)	1,071	556	484	518	701

* Profit before interest expenses, corporate income tax expenses, depreciation and amortization expenses

Balance Sheet (VND bn)	2021	2022	2023	2024	2025
Cash and Cash equivalents	3,112	3,773	2,540	5,443	6,814
Inventories	15,490	14,828	17,353	17,993	8,678
Total Assets	23,617	27,088	28,611	30,318	26,565
Borrowings	3,608	5,179	6,107	6,961	5,522
Equity	13,528	13,315	13,533	14,569	14,824
Share capital	3,829	3,841	3,848	3,848	4,851

Statement of cashflows (VND bn)	2021	2022	2023	2024	2025
Net Cashflow provided (used) by Operating Activities	1,296	(225)	(2,343)	1,225	(873)
Net Cashflow from Investing Activities	(2,006)	(547)	405	1,051	970
Net Cashflow provided from Financing Activities	2,749	1,434	705	627	1,273

Financial Ratios	2021	2022	2023	2024	2025
Liquidity Ratios					
Current Ratio	3.46	2.65	2.56	2.69	2.98
Quick Ratio	1.01	0.98	0.81	0.93	1.64
Solvency Ratios					
Debt-to-equity ratio	27%	39%	45%	48%	37%
Net debt-to-equity ratio	4%	11%	26%	10%	-9%
Operation capability Ratio					
Inventory turnover	32%	15%	10%	23%	25%
Total asset turnover	28%	17%	11%	24%	20%
Profitability Ratios					
NPAT/Equity	12%	8%	7%	10%	6%
NPAT/Total assets	7%	4%	3%	5%	4%
Gross profit margin	34%	46%	49%	42%	42%
Net profit margin	21%	13%	15%	7%	12%

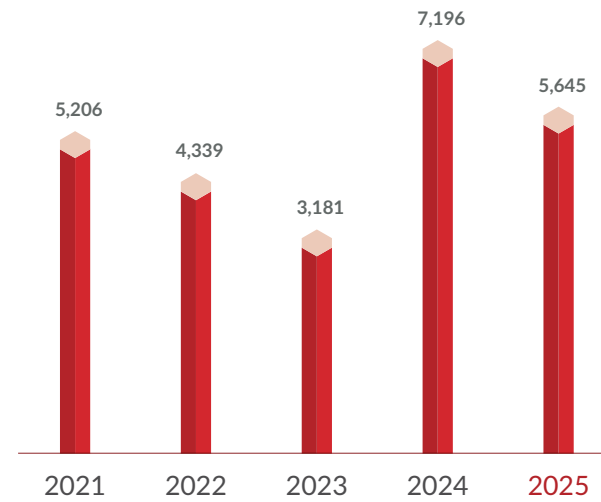
Stock Information	2021	2022	2023	2024	2025
Market Capitalisation (VND bn)	24,493	11,906	14,102	14,064	15,038
Stock Price (VND)	64,000	31,000	36,650	36,550	31,000
Earning per Share	3,099	1,339	1,171	1,273	1,363

FINANCIAL PERFORMANCE (continued)

REVENUE (VND BN)

In 2025, consolidated revenue amounted to VND 5,645 billion, reflecting the stability of core business operations despite ongoing market challenges.

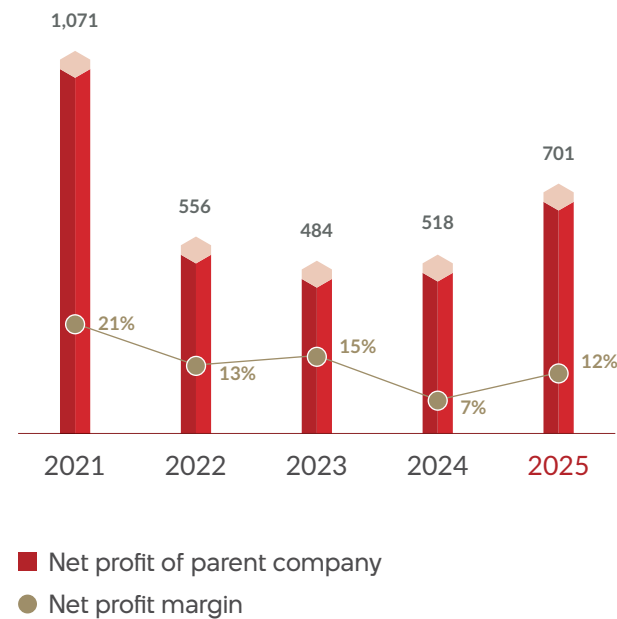
The revenue structure continued to be highly concentrated in real estate development activities. In particular, revenue from the sale of houses, land plots, and apartments reached VND 5,395 billion, accounting for approximately 96% of total revenue, reaffirming the leading role of this segment in generating cash flow and value for the Group.



NET PROFIT AFTER TAX (VND BN)

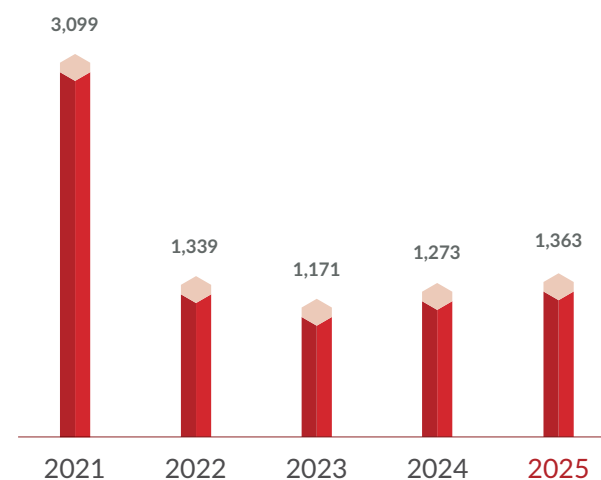
Profit attributable to equity holders of the parent company in 2025 reached VND 701 billion, marking positive growth compared to the previous year and reflecting strong performance from handovers at key projects such as Nam Long II Central Lake, Southgate, Akari City, Izumi City and Mizuki Park.

This result was also supported by the recognition of gains from the divestment of capital in Dong Nai Waterfront City LLC, contributing to strengthening the financial foundation and improving overall business efficiency.



EARNING PER SHARE (VND/ SHARE)

In 2025, the parent company's after-tax profit and EPS are VND 701 billion and VND 1,363 respectively. From 2021 to 2025, EPS is low because the Group has privately issued shares, paid stock dividends.

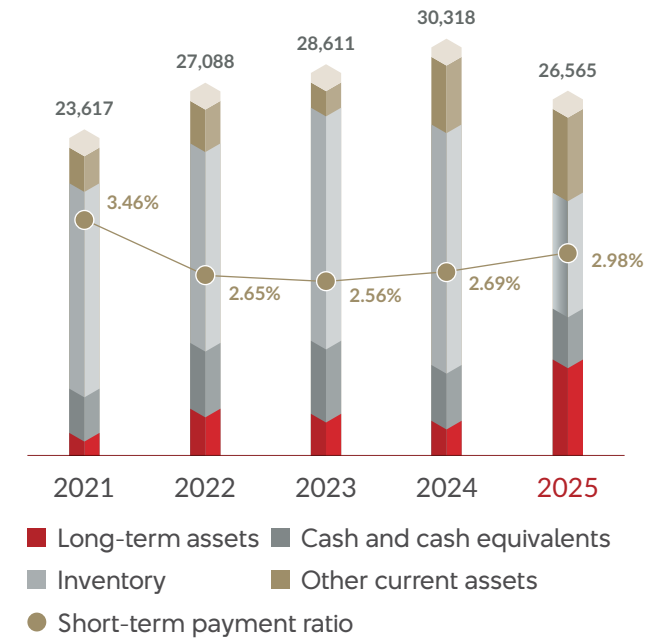


TOTAL ASSETS (VND BN)

As of December 31, 2025, the Group's total assets amounted to VND 26,565 billion, decrease 12% compared to 2024. This change was primarily driven by the Group's divestment of equity in subsidiaries, contributing to the restructuring of its asset portfolio and improving capital efficiency.

Inventory was recorded at VND 8,678 billion, a decrease of VND 9,316 billion (equivalent to 52%) compared to the beginning of the year, mainly due to the transfer of equity in Dong Nai Waterfront City LLC. This transaction helped enhance asset quality and strengthen the Group's liquidity.

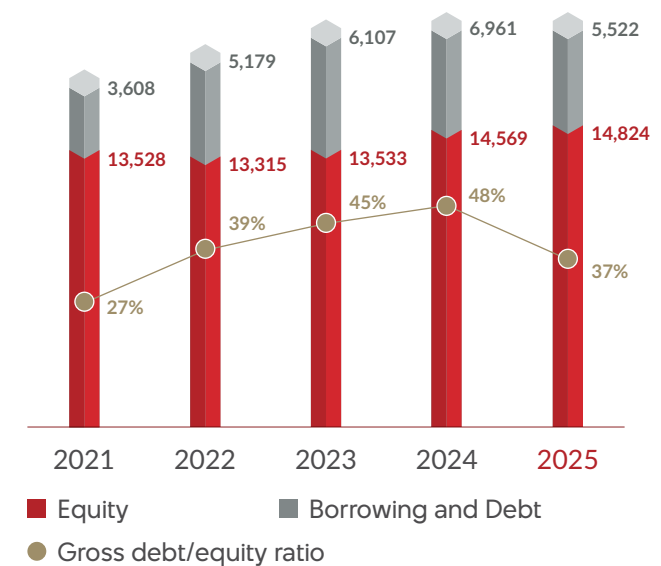
INDICATORS	2021	2022	2023	2024	2025
Total assets	23,617	27,088	28,611	30,318	26,565
Long-term assets	1,760	3,599	3,298	2,769	7,318
Cash and cash equivalents	3,112	3,773	2,540	5,443	6,814
Inventory	15,490	14,828	17,353	17,993	8,678
Other current assets	3,255	4,887	5,420	4,113	3,754
Short-term payment ratio	3.46	2.65	2.56	2.69	2.98



GROSS DEBT/ EQUITY RATIO

As of December 31, 2025, the Group's total outstanding borrowings amounted to VND 5,522 billion, accounting for 37% of total capital, down VND 1,440 billion (equivalent to 21%) compared to 2024. This decrease was primarily driven by the reduction of debt at the Izumi City project.

As a result, the debt-to-equity ratio improved significantly, declining to 37% from 48% in the previous year, thereby strengthening the Group's financial foundation and enhancing its capital autonomy.



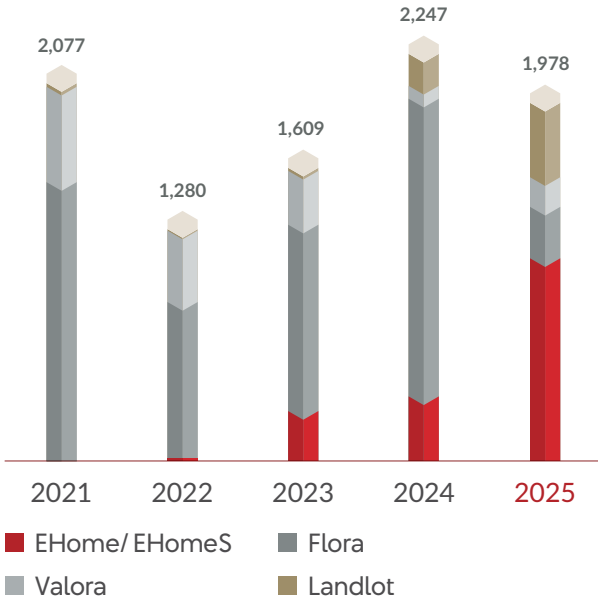
FINANCIAL PERFORMANCE (continued)

FINANCIAL PERFORMANCE BY PRODUCT SEGMENTS

PROJECT HANDOVER UNITS BY PRODUCT SEGMENTS

- In 2025, the Valora product line recorded 158 units handed over, a significant increase compared to 63 units in 2024. This result was primarily driven by the accelerated handover at the Southgate and Izumi City projects, reflecting positive project progress and the Group's ability to realize revenue.
- The land plot segment recorded 414 units handed over, marking a strong increase compared to 183 units in 2024. This result was mainly driven by the positive handover progress at Nam Long II Central Lake project, thereby further reaffirming the Group's execution capability and its ability to meet market demand.
- Flora product line delivered 287 product units (2024: 1,650 product units), mainly from the handover of apartments at Akari City and Mizuki Park projects.
- The EHome/EHomeS product line recorded 1,119 units handed over, marking a strong increase compared to 351 units in 2024. This result was primarily driven by the positive handover progress at the EHome Southgate and EHomeS Can Tho projects, thereby further reaffirming the solid absorption of the affordable housing segment and the Group's effective execution capability.

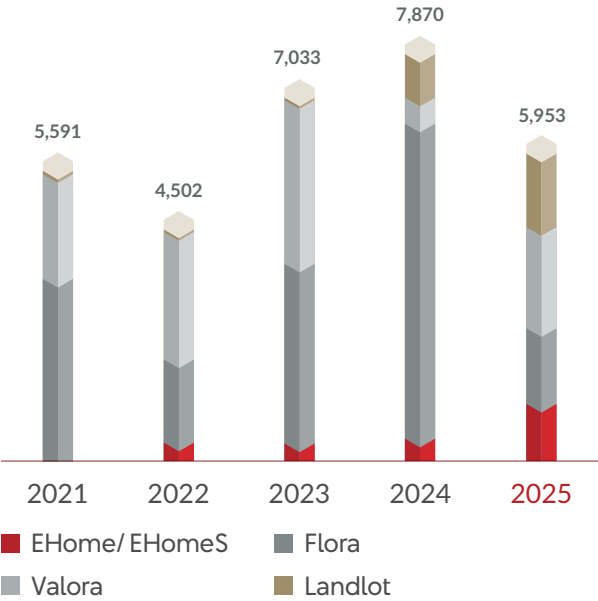
Handover (Units)	2021	2022	2023	2024	2025
Valora	535	399	306	63	158
Landlot	8	4	5	183	414
Flora	1,534	547	1,028	1,650	287
EHome/ EHomeS	-	330	270	351	1,119
Total	2,077	1,280	1,609	2,247	1,978



PROJECT HANDOVER REVENUE BY PRODUCT SEGMENTS

- In 2025, the Valora product line recorded revenue of VND 2,293 billion (compared to VND 500 billion in 2024), representing an impressive growth of 359%. This performance was primarily driven by increased handover revenue from the Southgate and Izumi City projects, clearly reflecting the effectiveness of project execution.
- The land plot segment recorded revenue of VND 1,300 billion (compared to VND 848 billion in 2024), representing a growth of 53%. This performance was primarily driven by increased handover revenue from Nam Long II Central Lake project, further reaffirming the Group's ability to meet market demand.
- The revenue of Flora product line was recorded at VND 1,217 billion (2024: VND 6,102 billion), mainly from the handover of apartments of Akari City and Mizuki Park project .
- The EHome/EHomeS product line recorded revenue of VND 1,143 billion, marking strong growth compared to VND 420 billion in 2024 (an increase of VND 723 billion, or approximately 172%). This result was primarily driven by the accelerated handover of units at the EHome Southgate and EHomeS Can Tho projects, further reaffirming the strong absorption of the Group's affordable housing segment.

Revenue (VND bn)	2021	2022	2023	2024	2025
Valora	2,046	2,523	3,219	500	2,293
Landlot	21	12	14	848	1,300
Flora	3,524	1,613	3,480	6,102	1,217
EHome/ EHomeS	-	354	321	420	1,143
Total	5,591	4,502	7,033	7,870	5,953

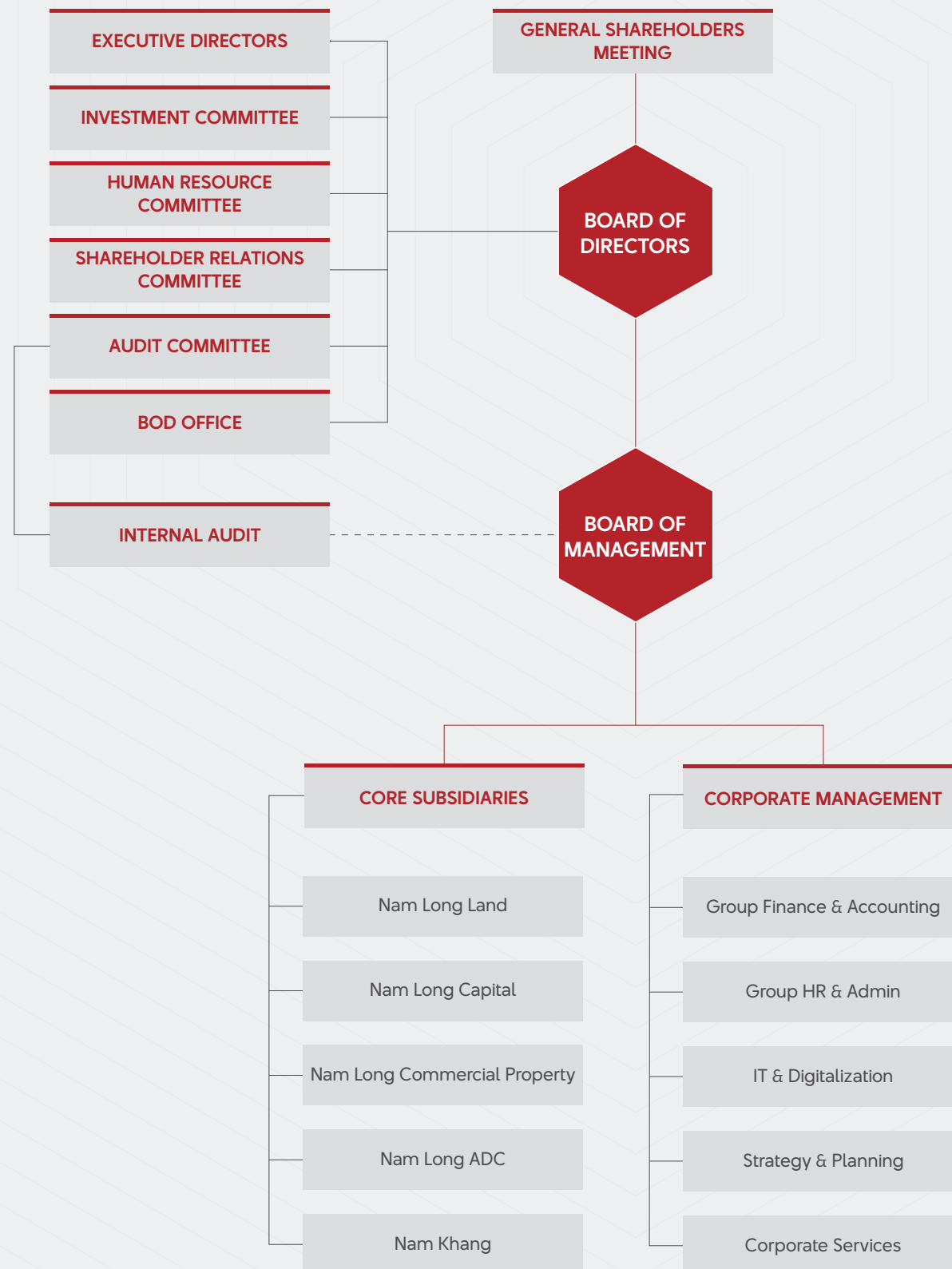




CORPORATE GOVERNANCE

Organizational structure	52
Board of Directors	54
Board of Management	56
Corporate governance report	58
Enterprise risk management	72
Shareholder structure	78

ORGANIZATION CHART



ORGANIZATIONAL STRUCTURE

In 2025, the Company continued to review and refine its organizational structure to enhance governance effectiveness and system-wide coordination, with the following key priorities:

1. Adjusting the organizational model to maximize the strengths of core subsidiaries, in line with the Group's strategic direction and the operational characteristics of each unit.



HUMAN RESOURCES

Senior management

In 2025, Nam Long completed the appointment of key leadership positions from internal talent-executives with extensive management experience and deep understanding of the Group's strategy and operating model. Accordingly, the Chief Executive Officer of Nam Long Land and the Acting Chief Executive Officer of Nam Long Commercial Property were both appointed from the internal succession pipeline.

This outcome further affirms the effectiveness of the Group's talent development and succession planning strategy, strengthening leadership capacity and supporting Nam Long's sustainable long-term growth.



POLICIES

Nam Long continuously strengthened its "people foundation" by enhancing its HR policies in line with international standards and maintaining market competitiveness to attract, develop, and retain talent-thereby supporting the Group's long-term vision.

1. **Standardizing the job grading system to international benchmarks (Mercer):** The Company implemented a new internal job grading system to replace the previous model, featuring two clear career pathways-Management (M) and Expert (E). This structure provides employees with a transparent development roadmap and serves as a foundation for a more modern and consistent HR management framework.
2. **Aligning compensation and benefits policies with the new grading system:** The Company reviewed and updated related policies-such as annual leave, phone allowance, transportation allowance, and others-to enhance transparency, fairness, and role fit, thereby improving governance effectiveness and the overall employee experience.
3. **Enhancing benefits to improve employee experience:** The Company increased the payout levels for selected benefits (e.g., condolences, birthdays, meal allowance), reflecting its commitment to employee well-being, strengthening engagement, and supporting a stable workforce for long-term growth.

2. Further centralizing selected functions at the Group level to optimize resource utilization, strengthen governance capabilities, and ensure consistency in operations.

3. Promoting a project-centric management model to reinforce cross-functional collaboration throughout project development and execution.

Employees

In parallel with strengthening its leadership team, Nam Long placed strong emphasis on building a carefully selected workforce and continuously improving performance. Through targeted recruitment, rigorous screening, and workforce optimization-along with the implementation of training and development programs-Nam Long's human capital has become a solid foundation that supports the Company in achieving its strategic objectives and sustaining its competitive advantage in the market.

These adjustments and improvements contributed to a better employee experience, higher engagement, and stronger support for the Company's sustainability objectives.

4. **Maintaining the Employee Share Scheme (ESS) for senior leadership:** The Company continued to implement the ESS to encourage long-term value creation, strengthen an ownership mindset among leaders, and serve as an important tool for attracting, developing, and retaining talent-while enhancing performance and commitment.
5. **Promoting an engaging culture and a positive workplace:** In 2025, the Group organized a wide range of internal activities such as domestic and overseas team-building programs and the Year End Party (YEP), while expanding sports and employee engagement initiatives-fostering a positive work environment, strengthening team spirit, and reinforcing a strong corporate culture foundation.

BOARD OF DIRECTORS

date of appointment: 24/04/2021

Domestic expertise



Mr. **NGUYEN XUAN QUANG**

Chairman

Professional Qualification:
Architect

He is founder of Nam Long Investment Corporation with more than 35 years of experience in property management and development, urban planning, architectural design, and construction.



Mr. **TRAN THANH PHONG**

Vice Chairman

Professional Qualification:
Civil Engineer, MBA

He has more than 30 years of experience in leadership positions, responsible for real estate project management and development within large-scale corporations specializing in construction, interior design, and real estate development.



Mr. **CAO TAN THACH**

Board Member

Professional Qualification:
Civil Engineer - UC Irvine, USA

Many years of experience working and participating in engineering organizations in the US; over 15 years of experience in project management and real estate development.



Mr. **NGUYEN DUC THUAN**

Board Member

He is the founder of TBS Group - one of the top corporations in Vietnam.

He has more than 30 years of experience in development planning and implementation of macro-economic strategies in leadership positions at Governmental agencies; as well as in development planning and strategy implementation in large-scale corporations.



International experience



Mr. **NGIAN SIEW SIONG**

Board Member

Professional Qualification:
BS in Civil Engineering - University of Leeds, UK

He has more than 35 years of experience in property development. Previously he served as an advisor to leading corporations, including Pavilion Group and Mah Sing Group Bhd, and as the Managing Director of Sunway City Bhd., Malaysia



Mr. **KENNETH MICHAEL ATKINSON**

Board Member

He is the founder of Grant Thornton Vietnam. He has more than 43 years of experience in auditing, international banking, and financial advisory services in emerging markets worldwide, including Eastern Europe, the People's Republic of China and several Southeast Asian countries while he has also served as Board Member of BritCham Vietnam (British Business Group).



Mr. **JOSEPH LOW KAR YEW**

Board Member

Professional Qualification:
MBA - University of Hull

Bachelor of Science in Property Management - National University of Singapore (NUS)

He has served as a President of Keppel Land Vietnam with 27 years of experience in real estate management and has successfully led various flagship projects in Keppel Land Vietnam.



Mr. **CHAD RYAN OVEL**

Board Member

Professional Qualification:
MBA - University of Chicago

He has more than 25 years holding advisory and leadership positions in financial investment and business management in renowned international institutes including Mekong Capital, etc.



Mr. **ZIANG TONY NGO**

Board Member

Professional Qualification:
MBA - Harvard Business School

BA and MS - Stanford University
He has more than 15 years of experience in finance as an international investor in private equity and hedge fund and over 6 years overseeing business operations in the area of education technology.

BOARD OF MANAGEMENT



Mr. **LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH**

Group Chief Executive Officer

- Date of appointment: 30/03/2024

Managing Director, Nam Long Land

- Date of appointment: 20/09/2024
- Dismissal date: 07/07/2025

He has over 30 years of working experience in leading organizations/ corporations of Asia including Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS), Temasek Holdings (a global investment group owned by the Singapore government), Hopson Development Holdings Limited, and CapitaLand Group. Notably, he spent 20 years in various leadership and senior management roles at CapitaLand, serving as Group Senior Vice President and CEO of The Ascott Group (a division of CapitaLand), Investment Director, CEO and Chairman of CapitaLand China.



Mr. **CHAN HONG WAI**

Group Chief Financial Officer

- Date of appointment: 16/09/2024

He has over 20 years of experience in the field of Finance and Accounting, including 15 years of senior management positions in large companies such as: Chief Executive Officer and Chief Financial Officer at SPG Land Real Estate Development, Deputy Chief Executive Officer dual Chief Financial Officer at Novaland Group, Chief Financial Officer at Masan Group.



Ms. **NGUYEN THANH HUONG**

Group Chief Investment Officer

- Date of appointment: 02/05/2024

Managing Director,

Nam Long Commercial Property

- Date of appointment: 04/03/2024
- Dismissal date: 08/01/2025

She has over 20 years of experience in investment, trading, and service at large corporations in the fields of real estate, banking and finance such as Vinpearl Air, Vincommerce, HAGL, SSI Securities, HSBC Bank, etc. She has successfully facilitated for international collaborations with prominent partners such as Keppel Land, Hankyu Realty, and Nishi Nippon Railroad.



Ms. **NGUYEN THI PHUONG**

Group Chief People Officer

- Date of appointment: 18/06/2020

Over 20 years of experience in human resources management & development. Previously, she held the position of HR Director at Novaland and a variety of senior roles at Pharmacity, Autogrill VFS, and Vietnam Gannon Group.



Mr. **NG JOO TONG**

Managing Director,
Nam Long Land

- Date of appointment: 07/07/2025

Over 30 years of experience in Civil Engineering, Infrastructure Development, and Real Estate Project Management. With extensive experience and strong expertise in project management and development, previously hold NLL Director, PMU - West SG dual NLCP Director, Project Development; Vice President for Development and Services - Ascendas; Portfolio Director - Lippo Karawaci, Indonesia; Director of Project - Keppel Land, Viet Nam & Keppel Land, India.



Mr. **NGUYEN HOANG VINH VIEN**

Acting Managing Director,
Nam Long Commercial Property

- Date of appointment: 01/09/2025

He is a seasoned manager with extensive experience across diverse industries and multicultural environments. He graduated MBA from National University of Singapore and Bachelor of Art, Business from University of Economic HCMC. After earning his MBA at Singapore, he played key roles in invested companies, ensuring alignment with fund objectives and stakeholder interests. He previously hold: Managing Director - MP Logistics; Enterprise Vietnam; Group VP - Strategy, Sales, R&D, Growth and Product - Topen Group; APAC R3 Regional Director - Savills; Vice President - Revenue head - Propzy; CEO - Younet Global, USA; COO & Business Development Director - Viễn Sơn Company



Mr. **NGUYEN QUANG DUC**

Group Chief Accountant

- Date of appointment: 10/06/2019

He has more than 25 years of experience in the finance - accounting sector and has served for 15 years in Nam Long Group. Prior to being Chief Accountant at Nam Long Investment Corporation, he also held the same position in its subsidiaries.



CORPORATE GOVERNANCE REPORT

OPERATIONAL ASSESSMENT BY THE BOARD OF DIRECTORS (“BOD”)

In 2025, Vietnam’s real estate market showed clearer signs of recovery compared to the previous period, as interest rates gradually eased, market sentiment improved, and liquidity increased in certain segments. However, the market remained highly fragmented across regions and product types; legal bottlenecks, cash-flow pressures, and heightened financial discipline continued to affect project execution timelines and absorption rates. Against this backdrop, with the Executive Management’s decisive leadership and the collective efforts of all employees, Nam Long delivered positive results and achieved the following key performance indicators:

- Net revenue reached VND 5,645 billion, reaching 83% of the plan assigned by the General Meeting of Shareholders;
- Profit after tax of shareholders of the parent company reached VND 701 billion, reaching 100% of the plan assigned by the General Meeting of Shareholders.

BOD’S OVERSIGHT ON THE BOARD OF MANAGEMENT (“BOM”)

In 2025, BOM under the leadership of the GCEO, has managed the company’s operations in accordance with their assigned authority and responsibilities. BOM consistently held monthly meetings to review and evaluate completed tasks while setting strategic directions for future management and operations in a more flexible and efficient manner. The Board of Directors highly appreciates the proactive, flexible, creative, and determined approach of BOM in realizing the company’s long-term vision and strategy.

The BOD consistently complies with legal regulations, the Company’s Charter, internal corporate governance regulations, and the BOD’s operational guidelines. It closely monitors Nam Long’s operations to provide timely directives and strategic guidance while ensuring that the Executive Board’s execution aligns with Nam Long’s overall direction:

- Assign KPIs 2025 for the BOM and review/assess periodically;
- Request the GCEO to follow the Board’s guidance timely;
- Direct the Board’s Sub-committees to supervise and assess the compliance of the GCEO on Law on Enterprises, Company Charter, Internal regulation on corporate governance, Operational charter of the Board, prevailing Charter of Authorizations and other Company regulations;
- Review and assess 2024 business performance of the Group and core Subsidiaries;
- Review and assess 2025 business plan of the Group and core Subsidiaries.

PLANS AND ORIENTATION

To continue leading the company in realizing its 2030 vision - becoming a leading and innovative integrated real estate company in Vietnam-the Board of Directors has:

- Guided and led the Executive Board through a highly volatile market phase while remaining steadfast in executing and achieving the Group’s 2030 vision;
- Outlined an effective operational strategy following the Integrated Real Estate Group model, focusing on core business areas: Investment & Investment Management, Land Development & Residential Real Estate Development, and Commercial Real Estate Development;
- Directed the digital transformation roadmap and the effective standardization of ERP operations.

THE ROLE OF CORPORATE GOVERNANCE IN NAM LONG’S GROWTH

Corporate governance is identified by Nam Long Group as the core factor to ensure efficient development and sustainable growth. Nam Long Group believes that operating the Group in a transparent and responsible manner, following the best governance principles is to serve the long-term interests of the Group and its shareholders, as well as balance interests of stakeholders.

The BODs supervises business activities, implements the resolutions of the Annual General Meeting (“AGM”) through regularly assesses and controls the risks, promptly makes decisions and strategies suitable to the situation and company activities. In addition, in order to support the governance of the activities of the BODs, the Group has established subcommittees under the BODs such as Investment Committee, Human Resources Committee, Audit Committee and Shareholder Relations Committee according to regulations of the corporate law and the securities law.

In addition to focusing on the structure, the Board of Directors continued to maintain operation of the sub-committees to ensure the monitoring mechanism, increase the independence in decisions of the BODs, the BODs appointed its independent members of the BODs to hold the position of Top of the important sub-committees such as Audit Committee and Human Resources Committee.

Nam Long’s corporate governance model includes layers of governance according to international practices and the provisions of law. During operation, Nam Long Group regularly reviews the efficiency of the governance model operation to make adjustments in line with the business practices of the Group and its member units.

CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

BOD MEMBERS AND MEETINGS

No.	Board member	Position	Term of office	Number of attendance/ Attendance authorization	RATIO
1.	Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman	Board members for term 2021- 2026, appointed at the Annual General Shareholders Meeting on 24 th Apr 2021	4	100%
2.	Mr. Tran Thanh Phong	Executive Vice Chairman		4	100%
3.	Mr. Cao Tan Thach	Member		4	100%
4.	Mr. Chad Ryan Ovel	Member		4	100%
5.	Mr. Ziang Tony Ngo	Member		4	100%
6.	Mr. Ngian Siew Siong	Member		4	100%
7.	Mr. Nguyen Duc Thuan	Member		4	100%
8.	Mr. Kenneth Michael Atkinson	Member		4	100%
9.	Mr. Joseph Low Kar Yew	Member		4	100%
			Resigned from 28/07/2025		

THE BOARD'S RESOLUTIONS/DECISIONS

No.	Resolution No.	Date	Content	Approval rate
1	01/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/01/2025	Approve for not paying the first dividend advancement of 2024	100%
			Agree on the 2025 business plan and key performance indicators of the Group and core companies	
			Approve the 2025 debt raising plans for Nam Long, the core business units and projects	
			Approve the human resources strategy and HR focuses for 2025	
			Approve the 2025 headcount and operating budget of Nam Long and the core companies	
			Approve the 2025 wage cost norms applied to the subsidiaries of the Group	
			Approve the roadmap and budget for the digital transformation plan (including ERP) in 2025	
			Approve the performance matrix factors applied to Nam Long and the core companies in 2025	
			Approve the overall proposal on the incentive plans applied to Nam Long and the core companies in 2025	
			Approve the working schedule and working plan of the Board in 2025	
			Approve the 2025 working plan of the Board’s Committees	89%
			Approve the action plan of 2025 independent auditor appointment	
			Approve the NLG issuance plan by issuing shares to the existing shareholders	
			Approve for finalizing the shareholder list for the issuance method	
2	02/2025/NQ/HĐQT/NLG	10/01/2025	In-principle approval on transactions between Nam Long and Related parties in 2025	100%
3	03/2025/NQ/HĐQT/NLG	13/01/2025	Approve: (i) the registration for increase in charter capital of Nam Long; (ii) amendment of the item “Charter capital” in the Company’s Charter	100%

No.	Resolution No.	Date	Content	Approval rate
4	04/2025/NQ/HĐQT/NLG	14/01/2025	Approval on a fundraising plan of Dong Nai Waterfront City LLC (“DNWC”) through a medium-term loan provided by Oriental Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch (“OCB”)	100%
5	05/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/01/2025	Approving in-principle the investment in 47.9ha Long Tan project in Nhon Trach, Dong Nai Province	100%
6	06/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/02/2025	Approving in-principle the transfer of capital contribution owned by Nam Long in DNWC	100%
7	07/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/02/2025	Approval on the record date for shareholder list of 2025 AGM	100%
8	08/2025/NQ/HĐQT/NLG	07/03/2025	Agree on the supplemented targets related to 2025 business plan of Nam Long and core companies	100%
			Approve the adjusted proposal to the 2025 headcount and operating budget of Nam Long and core companies	
			Approve the plan of 2025 AGM	
			Agree to submit to 2025 AGM for approval on the operation budget for the BODs in 2025	
			Approve the results of the key performance indicators (KPIs) assigned to the Group CEO in 2024	
			Approve the 2025 KPIs of the Group CEO	
			Agree to submit to 2025 AGM for approval on the list of 4 Big4 audit firms	
			Agree to submit to 2025 AGM for approval on buying D&O Liability insurance for BODs members in 2025	
9	09/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Approval on transactions between Nam Long and Related parties in Quarter 1/2025	100%
10	10/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Approval on decreasing charter capital of NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company	100%
11	11/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/04/2025	Approval on increasing charter capital for Paragon Dai Phuoc Company Limited	100%
12	12/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/04/2025	Agree on the audited 2024 business performance; agree to submit to 2025 AGM for approval	100%
			Agree on the 2024 profit distribution plan; agree to submit to 2025 AGM for approval	
			Agree on the 2025 profit distribution plan; agree to submit to 2025 AGM for approval	
			Agree on: (i) the 3-year 2025 - 2027 share bonus program for top management and senior managers (ESS); (ii) the maximum ESS share expected to be issued for 2025; agree to submit to 2025 AGM for approval	
			Agree on the agenda of 2025 AGM	
			Agree on: (i) the changes to certain business lines of the Company; (ii) proposed revisions, updates and new additions to the Charter, Internal regulations on corporate governance & Operational charter of the BODs; agree to submit to 2025 AGM for approval	
13	13/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/04/2025	Approval on transactions between Nam Long and Related parties in Quarter 2/2025	100%
14	14/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/04/2025	Approval on relieving personnel for the position of Managing Director of Nam Long Commercial Property Company Limited	100%
15	15/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/04/2025	Approval on decreasing charter capital of NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company	100%
16	16/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/05/2025	Approval on the fundraising plan to develop Vam Co Dong Southgate new urban area through a medium-term loan and the bank guarantee in the sale of houses to be formed in the future for Southgate Joint Stock Company at OCB	100%

CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

No.	Resolution No.	Date	Content	Approval rate
17	17/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/05/2025	Approval on amending, updating, supplementing business lines of Nam Long	100%
18	18/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/05/2025	Approval on the Credit limit and the Guarantee for the credit for working capital of Nam Long Land Investment Company Limited at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	100%
19	19/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/05/2025	Approval on: (i) the changes in the investment plan at VSIP Hai Phong project - Phase 1 from receiving project transfer to sign a business cooperation contract between VSIP Hai Phong Company Limited and NN Kikyo Valora Company Limited; (ii) increasing the charter capital at Kikyo Valora	100%
20	20/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/05/2025	Approval on changing of Member Council/Capital Representative at DNWC	100%
21	21/2025/NQ/HĐQT/NLG	27/05/2025	Approval on the payment for cash dividend of 2024	100%
22	22/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2025	Approval on bond issuance plan by private placement with total value of VND 660bil of Nam Long	100%
23	23/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/06/2025	Approval on the appointment of independent audit firm for 2025	100%
24	24/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/06/2025	Approval on a short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam - HCMC Branch	100%
25	25/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/06/2025	Approval on changing and appointing personnel for the position of Director of Can Tho Branch of Nam Long	100%
26	26/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/07/2025	Approving the Group's Business Model in the transition period 2025 - 2027	100%
27	27/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/07/2025	Approving the personnel relief and appointment for the position of Managing Director of Nam Long Land Investment Company Limited	100%
28	28/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/07/2025	Approval for Nam Long Commercial Property Company Limited to supplement business lines	100%
29	29/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/07/2025	Approval for Dong Nai Waterfront City LLC to take out a loan with Nam Long Investment Corporation	100%
30	30/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Approve the right issue plan for existing shareholders of Nam Long Investment Corporation	89%
31	30a/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Approval of certain items related to the Plan of rights issue and plan for use of proceeds from the right issue in 2025	89%
32	30b/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Approval of the application dossier for rights issue	89%
33	31/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/07/2025	Approval of the changes regarding Member Council/ Capital Representatives and Legal Representative at Nam Long Land Investment Company Limited	100%
34	32/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/07/2025	Approving the execution of the Definitive Agreement to transfer the capital contribution owned by Nam Long Investment Corporation in Dong Nai Waterfront City LLC, equivalent to 15.1% of DNWC's charter capital to Tokyu Corporation	89%
35	33/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/07/2025	Approval on implementing the investment project of a Part of Hoang Nam Residential Area Project in An Lac ward, HCMC	89%
36	34/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/08/2025	Approving the appointment for the position of Acting Managing Director of Nam Long Commercial Property Company Limited	89%
37	35/2025/NQ/HĐQT/NLG	20/08/2025	Approval for Nam Long VCD Corporation to take out loan with Nam Long Investment Corporation	89%
38	36/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/09/2025	Approval on transaction between Nam Long Investment Corporation and Subsidiaries in Quarter III/ 2025	89%
39	37/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/09/2025	Approval on amending and supplementing of several contents of the Board's Resolution no. 30a/2025/NQ/ HĐQT/NLG dated 24/07/2025	89%
40	38/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Approval for Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC to amend, supplement business lines	89%

No.	Resolution No.	Date	Content	Approval rate
			Agree on Nam Long Apartment Development Company Limited's growth and new investors calling strategy	
41	39/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Approve proposal on the corporate governance model between Nam Long Investment Corporation and Nam Long Land Investment Company Limited for Nam Long Apartment Development Company Limited	89%
42	40/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2025	Approval on adjusting 2025 wage cost norm of Nam Long Apartment Development Company Limited	89%
43	41/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/09/2025	Approval on the short-term loan and the Guarantee for the loan of Nam Long VCD Corporation at Asia Commercial Joint Stock Bank	89%
44	42/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/10/2025	Approval on the issuance of the guarantee limit for homebuyers of the Off-the-plan housing units in subdivisions CCTM1 and CC5 of the Mizuki project by NNH Mizuki Joint Stock Company at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 1	89%
45	43/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2025	Approval on the last registration date to exercise the rights to purchase shares	89%
46	44/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/10/2025	Approval on the last registration date to exercise the rights to purchase shares	89%
47	44/2025/NQ/HĐQT/NLG.1	05/11/2025	Approval on the issuance of the guarantee limit for homebuyers of the Off-the-plan housing units in sub-area B1 and sub-area C1 - Vam Co Dong New Urban Area project invested by Nam Long VCD Corporation at Orient Commercial Joint Stock Bank	89%
48	45/2025/NQ/HĐQT/NLG	18/11/2025	Approval on transaction between Nam Long Investment Corporation and Subsidiaries in Quarter IV/ 2025	89%
49	46/2025/NQ/HĐQT/NLG	01/12/2025	Approval on transaction between Nam Long Investment Corporation and Subsidiaries in Quarter IV/ 2025	89%
50	47/2025/NQ/HĐQT/NLG	09/12/2025	Approval on the Charter of Nam Long Land Investment Company Limited and Nam Long Commercial Property Company Limited	89%
51	48/2025/NQ/HĐQT/NLG	12/12/2025	Approval on the results of 2025 rights issuance for existing shareholders and the redistribution plan for the Shares to be allocated	89%
52	49/2025/NQ/HĐQT/NLG	22/12/2025	Approval of the Report on the results of the rights issue	89%
53	50/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/12/2025	Approval for Nam Long Investment Corporation to receive transfer of 8.4% contributed capital of Thai Binh Investment Joint Stock Company in Paragon Dai Phuoc Limited Company	89%
54	51/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/12/2025	Approval for Nam Long Apartment Development Company Limited to acquire 1.2ha Ha Long project, part of the Cao Xanh - Ha Khanh B Township, Ha Long city, Quang Ninh province	89%
55	52/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/12/2025	Approval on adjusting the implementation progress of the Resettlement Area and Multi-functional High-rise Area project in Ben Luc commune, Tay Ninh province	89%
56	53/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/12/2025	Approval on transaction between Nam Long Investment Corporation and Subsidiaries in Quarter IV/ 2025	89%

CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

ACTIVITIES OF THE BOARD COMMITTEE

The Board Committees work as assigned by BODs and respective Committee’s working plan, periodic review and evaluate the implementation of the respective working plan. Detailed scopes of work of the Committees are as follow:

INVESTMENT COMMITTEE

Name	Position
Mr. Nguyen Xuan Quang	Head of committee
Mr. Tran Thanh Phong	Member
Mr. Ziang Tony Ngo	Member
Mr. Ngian Siew Siong	Member

Function

- Planning, appraisal, consulting and advising the Board of Directors to make decisions on short/long-term business strategies and plans, investment orientations, investment policies, investment structures, investment/ divestment decisions, capital funding and business expansion and development plans of Nam Long and key member companies of Nam Long Group;
- Issuing decisions within the scope of the Board of Directors’ authorization related to short/long-term business strategies and plans, investment orientations, investment policies, investment structures, investment/ divestment decisions, capital funding and business expansion and development plans of Nam Long and key member companies of Nam Long Group;
- Depending on the authorization of the Board of Directors, direct the Board of Management to implement strategies, plans and works as mentioned above; at the same time, on behalf of the Board of Directors, supervise and evaluate the results of the implementation/ implementation of the work of the Board of Management;
- Orienting, appraising, advising the Board of Directors on new lines and business segments of Nam Long and the Group.

Key activities in 2025

- Continue giving guidance on the 3-year business plan and appraise the 2026 business plan of the Company and the Group;
- Appraise in detail the business models for the Company (including the business model of Nam Long Capital); and the core subsidiaries of the Group including Nam Long Land Investment Company Limited, Nam Long Commercial Property Company Limited, Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company, Nam Long Apartment Development Company Limited (NL ADC);
- Appraise fund-raising plans of the Company and the Group (right issuance plan for existing shareholders, corporate bond issuance, loans, fund-raising at project level...);
- Appraise the investment, development, business cooperation plans for the projects of the Company and the Group; the investment/divestment plans of the subsidiaries within the Group;
- Appraise the investment & investment management strategy, M&A strategy, new land & new project acquisition plans to strengthen the core businesses, diversify growth ensuring the sustainable development of the Group;
- Appraise the master-finance strategy and plan to enhance the Group’s financial health, optimize capital efficiency and ensure strategic capital allocation in line with the 10-year growth strategy;
- Continue giving guidance and leading to realize the Group’s 10-year vision & growth strategy 2021-2030, prioritizing on and promoting digital transformation.

HUMAN RESOURCES COMMITTEE

Name	Position
Mr. Ngian Siew Siong	Head of committee
Mr. Nguyen Xuan Quang	Member
Mr. Chad Ryan Ovel	Member

Function

The activities of the Human Resources Committee aim to ensure the sustainable development of Nam Long and the Group through strategies, guidelines, organizational structure, and human resource plans in accordance with the stages and growth goals of each period; attractive, competitive and motivating salary and remuneration policies; policies on recruitment, attraction, training, development, preservation of talents and potential successors (for both the Board of Directors, the Board of Management, Nam Long and the Group). Key functions include but are not limited to:

- Consulting, appraising, advising the Board of Directors to make decisions on important personnel issues the approval authority of the Board of Directors, in accordance with domestic regulations and good governance practices of the region;
- Appraisal and decision-making within the scope of the Board of Directors’ authorization for personnel policies, salary, bonus and overall welfare policies applicable to the Group (including Nam Long and key companies);
- Orient and advise the Board of Management in: selecting/ recruiting/ appointing/ dismissing key leaders of the Group; develop and effectively implement plans to attract, train, develop and preserve inherited personnel; effectively implement important salary, bonus and welfare policies of Nam Long and the Group, etc.

Key activities in 2025

- Appraise the Group HR strategy & plan, the HR operating budgets and headcount plans of the Company and the Group in 2025 and 2026; the wage cost norms in accordance with the business types/ models of the Group (including the Company, core subsidiaries and other subsidiaries);
- Give guidance, appraise overall compensation & bonus proposals applied since 2025 for the Company and the core subsidiaries (updates of internal job grades and salary framework; performance bonus, profit-sharing bonus, shares bonus...);
- Appraise in detail and approve the key bonus policies mentioned above as per the Board of Directors’ authorization;
- Assess 2024 performance of the Group CEO;
- Appraise the Group’s key financial and operational indicators in 2025; support the Board of Directors in assigning 2025 key performance indicators (KPIs) for the Group CEO; advise the Group CEO in 2025 goal setting for top management leaders of the Company and the Group;
- Review, appraise other important HR matters, documentations and HR procedures/policies (succession planning for top management positions of the Company and the Group; people retention and development; career development for employees including manager and specialist/ expert levels; procedure on annual performance & competency assessment and management...);
- Advise the Board of Management to build and effectively implement the above-mentioned policies and procedures;
- Advise, support the Board of Management in searching, evaluating and recruiting candidates for top management positions of the Company and the Group;
- Propose operating budget for the Board of Directors in 2025, allocate detailed annual fees for the Board Members (according to the budget approved by AGM);
- Build process & plan of personnel preparation for NLIC Board new term 2026-2031; and implement according to the plan approved by the Board of Directors.

CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

SHAREHOLDER RELATIONS COMMITTEE

Name	Position
Mr. Tran Thanh Phong	Head of committee
Mr. Chan Hong Wai (Group Chief Financial Officer)	Member
Ms. Nguyen Thanh Huong (Group Chief Investment Officer)	Member

Function

Shareholder Relations Committee was established to support the Board of Directors in managing and supervising the implementation of shareholders' rights and obligations, ensuring compliance with the law, the Company's Charter, the Operating Regulations of the Board of Directors and the Internal Regulations on corporate governance in the most standard manner according to the following principles:

- Ensure the rights of shareholders;
- Prioritize addressing relationships with existing strategic shareholders;
- Equal treatment between shareholders;
- Ensure the role of people with interests related to the Company.

Key activities in 2025

- Act as the primary liaison between the Board of Directors and shareholders;
- Organize the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) on April 26, 2025, prepare meeting minutes and related resolutions, and ensure information disclosure in compliance with regulations;
- Notify shareholders of periodic updates to personal information and provide support in updating depository records; inform shareholders of cash dividend payments for those without depository accounts; and address inquiries related to shareholders' rights and interests (upon request);
- Coordinate with the Investor Relations (IR) Department to implement initiatives aimed at enhancing NLG's share value, including organizing regular engagement events (e.g., NLG Day) with shareholders and investors;
- Periodically provide updates on Nam Long's business performance and share value to shareholders through Investor Newsletters.



AUDIT COMMITTEE ("AC")

Name	Position
Mr. Kenneth Michael Atkinson	Head of AC cum AC Member in charge of Finance, Accounting and Auditing
Mr. Cao Tan Thach	AC Member in charge of Operations
Mr. Joseph Low Kar Yew	AC Member in charge of Operations
Mr. Tran Thanh Phong	AC Member in charge of Compliance, Risk Management & Group Management

Function

The purpose of Audit Committee is to be accountable to the BODs in terms of performing their monitoring for the Company and its Subsidiaries (hereinafter called "Group") and the BOM, in relation to:

- Overseeing and assessing the integrity of the Group's financial statements, financial reporting processes, financial statements internal controls and financial statement audits;
- Overseeing and assessing the Company's compliance with legal and regulatory requirements as well as internal policies & procedures;
- Overseeing and assessing the compliance of the BODs and its subcommittees to the Company Charter, Corporate Governance Regulation, Operational Charters of subcommittees Annual working plans of sub-committees and Annual Shareholders General Meeting Resolution;
- Overseeing and assessing capacity, independence and quality of independent auditors. Overseeing and assessing the performance of internal auditor and internal audit function;
- Overseeing and assessing the procedures and control in relation to information disclosure of the Company, and compliance with the Company's Code of Conduct. Overseeing compliance with the Code of Conduct, including whistleblower hotline;
- Overseeing and assessing the performance of the Company and its Subsidiaries;
- Overseeing and assessing the risk management framework;
- Overseeing and assessing the implementation of special projects per request from the BODs.

Key activities in 2025

In 2025, AC has organized 04 meetings on 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 and 31/10/2025 discuss of issues related to production and business activities, Finance, Compliance & Risk management with attendance and voting rates reaching 100% at each meeting.

Supervising BODs, BOM and shareholders by AC:

- Monitor implementation of AGM and BOD resolutions;
- Supervise Internal Audit to conduct the review and report of internal procedures audited at NLIC and Subsidiaries;
- Supervise Internal Audit to review the compliance of the BOM with Company Charter, Corporate Governance regulations, Chart of Authority and other regulations of the Company;
- Organize periodic meeting between AC and the BOM on 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 and 31/10/2025 to review business performance, compliance status, enhance internal control process and risk assessment and make necessary recommendations, and to ensure the BOM implement the recommendations in a timely and effective manner;
- Perform External Audit quality assessment for 2024, Review the work scope, audit fee to select External Audit for 2025, submit to BODs and AGM for approval;
- Report the 2024 operations of AC to AGM on 26/04/2025.

The coordination among AC, BODs, BOM and other managers:

- Review the 2024 financial statement and Q1, Q2, Q3/2025 financial statements prior to information public disclosure, review quarterly sales performance and compare to Business Plan;
- Periodically meeting with External Audit related to the 2024 audited financial statement, recommendations in management letter, reviewed financial statement for the first 6 months of 2025;

Other activities of AC:

- Follow up the recommendations from External Audit, Internal Audit and AC related to internal regulations improvement and compliance matters.
- Conduct reviews and assessments, and propose updates to the operating regulations of the AC and the Internal Audit function.

CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

INDEPENDENT DIRECTORS OF THE BOARD

Function	Key activities in 2025
Independent members who neither hold any executive position in the Company nor own directly or indirectly at least 1% of the total voting shares of the Company. Their functions are as follows. - Resolve conflicts among shareholders and company executives; - Control the management and administration of the Company and protect the interests of shareholders; - Ensure transparency in management decisions.	- Continuously give direction and guidance for the Board of Management to implement & realize the 10-year growth strategy (2021-2030) of Nam Long Group; - Advise the BOM about project management and development, system and process improvement, Sales and Marketing activities, HR, digital transformation...; - Share best practices and standardizing operational models of big corporations in the region and then propose proper recommendation for Nam Long to apply; - Proactively share self-evaluation and concerns given the difficult market situation and the Company's position; assess existing risks and recommend necessary actions and priorities for the Board of Directors, Chairman of the Board and the Board of Management to focus on; - Give independent and objective opinions, judgments and point of views for the Board of Directors and Chairman of the Board on important matters of the Company and the Group; - Introduce and connect to prepare personnel for NLG Board new term 2026-2031.

BOD OFFICE

Function	Key activities in 2025
- Support the Board of Directors/ Chairman of the Board of Directors to prepare for Board of Directors meetings and General Meetings of Shareholders; - Attend Board meetings and take minutes; - Archive meeting minutes, resolutions, decisions and relevant documents of the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders; - Ensure the development, compliance and periodic review of the Company's governance policies and practices; - Ensure that material disclosure are made in a timely, accurate and transparent manner.	- Organize ordinarily meetings of the BODs, record meeting minutes and related resolutions; - Proceed to get the Board's approval by written voting sheet; - Deploy and supervise the BOM on implementing GSM's / the Board's decisions, resolutions; - Coordinate activities of the Board' Sub-Committees to support the Board on reviewing materials submitted to the Board; - Cooperate with Shareholder Relation Committee to organize 2025 AGM, take part in review materials submitted to AGM; - To be a point of contact between the Board and the BOM; - The Secretariat performs tasks effectively, providing excellent support to the BODs.

INTERNAL AUDIT ("IA")

Function	Key activities in 2025
Through inspection, evaluation and consulting services, IA has the duty to provide independent, objective assurance and make recommendations on the following: - The Group's internal control system has been set up and operated appropriately to prevent, detect, and handle the Group's risks; - The Group's governance and risk management processes ensure high efficiency and effectiveness; - The Group's operational goals and strategic objectives and Group's business plan.	- In 2025, the Internal Audit Department (IA) conducted audits to assess the effectiveness of the Internal Control System, Risk Management, and Corporate Governance, supporting the Group in its strategic transformation and the implementation of its 2030 vision; - IA focused on auditing key operations of the Group and its subsidiaries, while also monitoring the implementation of audit recommendations to enhance governance and operational efficiency; - Additionally, IA supervised the Top 10 risks that could impact the Group's operations and identified emerging risks, particularly in financial management and regulatory changes in the real estate sector; - Throughout the year, IA completed the audit plan approved by the Audit Committee (AC), ensuring transparency, independence, and compliance with regulations, contributing to the Group's overall operational effectiveness.
Core Principles Independence: IA - Independence: IA members may not concurrently undertake any work subjected to internal audit scope. The Group must ensure that the IA is not affected by any interference while performing reporting and evaluation tasks; - Objectivity: IA members must ensure objectivity, accuracy, honesty, and fairness while performing IA's duties; - Compliance with the law and stand accountability for internal audit activities.	



CORPORATE GOVERNANCE REPORT (continued)

REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF MANAGEMENT

Principles for BOD and BOM remuneration

Monthly remuneration for Members of the Board is compliant with limits stipulated in the Company’s Charter regarding remuneration, bonus and operational expenses for Board Members and BOM of Nam Long Group, approved by AGM in each AGM and compliant with relevant law.

Remunerations for members of the Board of Directors in current years and previous years are as follows:

Full name	Position	Remunerations	
		2025	2024
Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman (Executive Director dual Head of Investment Committee and Member of HR Committee)	4,671,348,190	4,678,103,815
Mr. Tran Thanh Phong	Vice Chairman (Executive Director, cum Head of Shareholder Relations Committee, Member of Investment Committee and Member of Audit Committee)	3,894,678,069	3,898,055,883
Mr. Cao Tan Thach	Board Member (Executive Director, cum Member of Audit Committee)	2,474,661,068	2,474,661,068
Mr. Nguyen Duc Thuan	Board Member	587,326,668	587,326,668
Mr. Joseph Low Kar Yew	Board Member (cum Member of Audit Committee)	781,258,896	781,258,897
Mr. Ngian Siew Siong	Independent Board Member (cum Head of HR Committee and Member of Investment Committee)	1,528,256,354	1,535,011,980
Mr. Kenneth Michael Atkinson	Independent Board Member (cum Head of Audit Committee)	1,401,364,750	1,374,342,251
Mr. Chad Ryan Ovel	Independent Board Member (cum Member of HR Committee)	1,148,872,668	1,152,250,480
Mr. Ziang Tony Ngo	Independent Board Member (cum Member of Investment Committee)	1,148,872,668	1,152,250,480
Total		17,636,639,330	17,633,261,522

Remunerations for members of the Management in current years and previous years are as follows:

Full name	Position	Remunerations		Note
		2025	2024	
Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Group CEO	19,437,833,939	11,897,793,821	Appointment date: 30/03/2024
Mr. Chan Hong Wai	Group CFO	4,948,400,000	1,318,084,987	Appointment date: 16/09/2024:
Ms. Nguyen Thanh Huong	Group CIO cum Managing Director, Nam Long Commercial Property	5,534,503,896	4,380,009,091	Appointment date as Managing Director, Nam Long Commercial Property: 04/03/2024 Appointment date as Group CIO: 02/05/2024 Dismissal date as Managing Director, Nam Long Commercial Property: 08/01/2025
Mr. Nguyen Quang Duc	Group Chief of Accountant	2,122,357,900	2,283,036,700	
Mr. Tran Xuan Ngoc	Group CEO, cum Managing Director of Nam Long Land, cum Managing Director of Nam Long Commercial Property	-	4,784,346,314	
Mr. Van Viet Son	Managing Director of Nam Long Land	-	6,313,935,793	
Mr. Nguyen Huy Duc	Group CFO	-	5,559,628,178	
Mr. Pham Dinh Huy	Group CIO	-	2,084,069,292	
Mr. Ng Joo Tong	Managing Director of Nam Long Land	3,184,363,636	-	Appointment date: 07/07/2025
Mr. Tran Anh Dung	Managing Director Nam Long Commercial Property	1,175,009,882	-	Appointment date: 08/01/2025 Dismissal date: 28/04/2025
Mr. Nguyen Hoang Vinh Vien	Acting Managing Director Nam Long Commercial Property	942,057,143	-	Appointment date: 01/09/2025
Ms. Nguyen Thi Phuong	Group CPO	4,189,234,000	4,064,418,591	
Total		41,533,760,396	42,685,322,766	

ENTERPRISE RISK MANAGEMENT

The year 2025 is regarded as a transitional phase for the real estate market, as the sector gradually stabilizes and begins to shape a new growth cycle that is more prudent and sustainable. The continued implementation of an improved legal framework, together with tighter regulation of credit and investment activities, has laid a foundation for long-term development. However, the market recovery remains selective, requiring greater discipline in governance and execution.

In this context, Nam Long continues to reinforce financial discipline, enhance governance quality, and strengthen execution capabilities, in line with the theme “Strengthening the Core”. Risk management is integrated into planning and decision-making processes, helping the Group manage near-term challenges effectively while establishing a solid foundation for sustainable growth in the periods ahead.

RISK MANAGEMENT PRINCIPLES

Recognizing the importance of effective enterprise risk management to the Group’s long-term success, Nam Long has established the following key risk management principles:

01

Adoption of the three lines model, with clear roles and shared responsibility for risk management across the organization.

02

Alignment of the Group’s risk appetite and risk tolerance with its strategic, business, and operational objectives.

03

Provision of appropriate resources to support risk management, including policies, procedures, training, and supporting systems.

04

Use of common risk language through consistent risk categories, assessment methodologies, definitions, and rating scales.

05

Ongoing review and enhancement of the ERM Framework to ensure continued relevance as the business environment, regulatory landscape, and organizational structure evolve.



ERM FRAMEWORK AND POLICY

The Group’s ERM Framework and Policy provide the foundation for identifying, assessing, managing, and monitoring risks in a consistent manner aligned with the Group’s operating model and business environment in Vietnam. The framework is developed with reference to internationally recognized standards and leading practices, including COSO - Enterprise Risk Management (Integrating Strategy and Performance) and ISO 31000.

The ERM Framework comprises three core components:

01

Risk Strategy

Which aligns risk considerations with the Group’s vision, mission, and strategic objectives, and defines the types and levels of risk acceptable in pursuing those objectives.

02

Risk Organization and Structure

Which establishes the governance framework for risk management, including roles, responsibilities, reporting lines, and the application of the three lines model.

03

Risk Management Process

Which sets out a consistent methodology for risk identification, assessment, treatment, monitoring, reporting, and documentation across the Group.

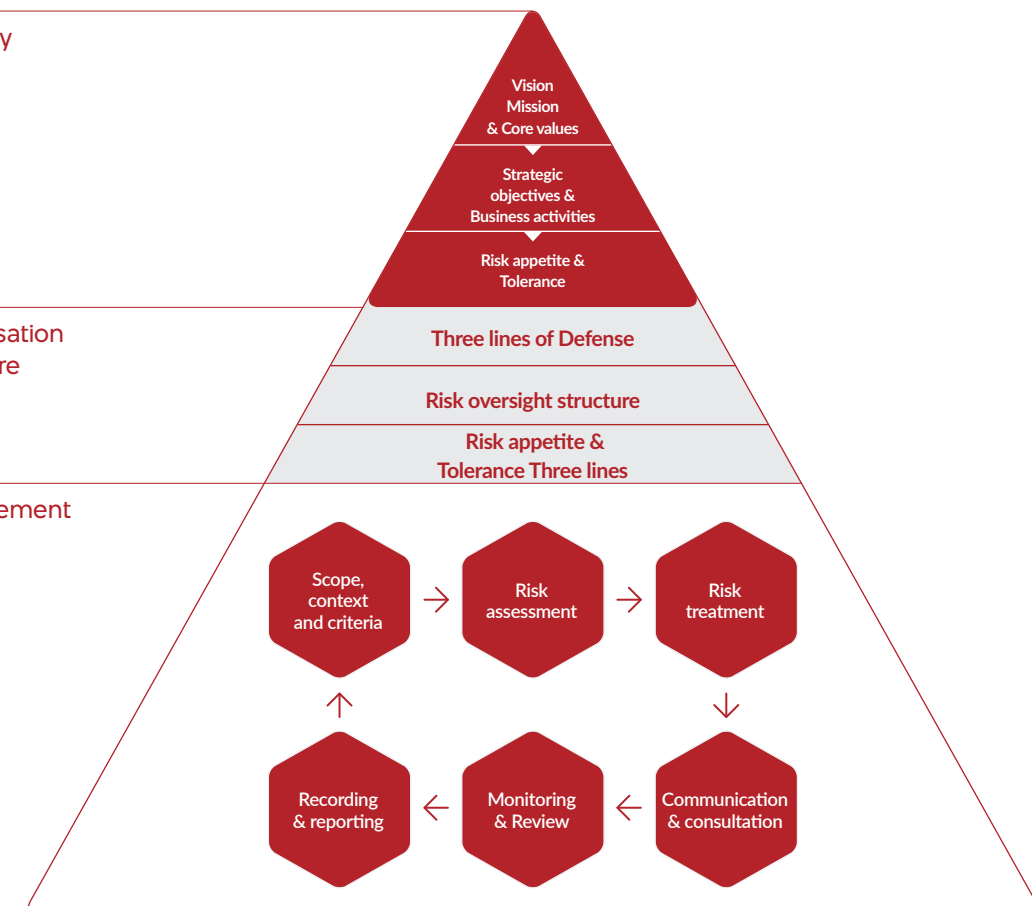
Overall accountability for risk management rests with the Group Chief Executive Officer, while senior management is responsible as risk owners for significant risks at both Group and unit levels. Management places ongoing emphasis on strengthening risk culture and awareness across the organization, with risk considerations integrated into business planning and decision-making processes.

The ERM Framework and Policy are reviewed and updated at least annually, or as necessary, to reflect changes in the Group’s strategy, business environment, legal requirements, and organizational structure.

Risk Strategy

Risk Organisation and Structure

Risk Management Process



ENTERPRISE RISK MANAGEMENT (continued)

KEY RISKS HIGHLIGHTED



FINANCIAL RISKS

In 2025, cash flow management and capital efficiency continued to be key areas of focus, reflecting the importance of liquidity and balance sheet strength in a selective recovery environment. The Group maintained enhanced cash flow monitoring and strengthened coordination between investment, finance, and project teams to align capital allocation with strategic priorities. Ongoing efforts to recycle capital, manage debt maturities prudently, and optimize working capital contributed to improved financial resilience and supported the Group's operational requirements.



OPERATIONAL RISKS

Maintaining a sustainable land bank remains a key operational priority for the Group. In 2025, land acquisition activities were approached with prudence amid ongoing market and regulatory adjustments. The Group continued to apply a selective investment approach, prioritizing land parcels with clear legal status and strategic locations that align with its long-term development orientation, while carefully balancing capital deployment to support financial flexibility and future development needs.

During the year, the evolving legal and regulatory framework continued to influence project implementation. Although regulatory clarity improved, approval and administrative processes remained cautious and required close coordination. The Group maintained proactive engagement with relevant authorities and further strengthened its internal legal and compliance processes to manage regulatory requirements and support the orderly progression of projects in line with approved development and sales plans.

Pre-sales performance remains an important factor in supporting cash flow, construction progress, and overall project execution. In 2025, market conditions continued to reflect selective buyer demand, with increased attention to legal readiness, pricing, and product positioning. The Group focused on strengthening pre-sales readiness by aligning sales launches with legal milestones, enhancing coordination between development and sales functions, and monitoring product absorption to ensure alignment with prevailing market conditions.

Organizational stability and leadership continuity also remained an operational focus during the year. Building on earlier organizational adjustments, the Group continued to enhance succession planning, clarify roles and responsibilities, and strengthen management depth across key functions, supporting more consistent execution across business units and projects.



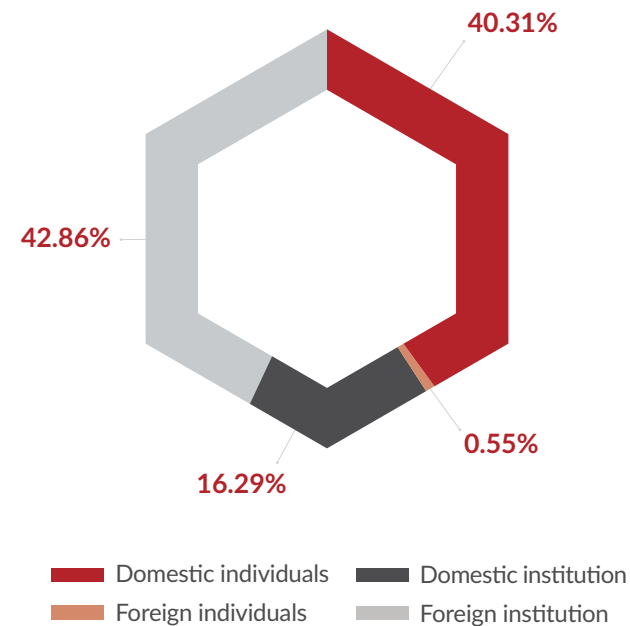
ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISKS

Environmental and social considerations continued to be integral to the Group's risk management approach in 2025. Climate-related factors, occupational health and safety, environmental compliance, and community engagement remained areas of ongoing attention. The Group continued to implement environmental management measures, safety protocols, and training programs to mitigate potential impacts on employees, communities, and project operations. These initiatives reflect the Group's commitment to responsible development and long-term sustainability.



SHAREHOLDER STRUCTURE

SHAREHOLDER STRUCTURE ON JANUARY 21ST, 2026



Shareholder	Count	Shares	(%)
Domestic individuals	25,333	195,529,374	40,31%
Foreign individuals	166	2,659,091	0,55%
Domestic institution	106	79,007,397	16,29%
Foreign institution	138	207,901,521	42,86%
Total	25,743	485,907,383	100,00%

No treasury stock transactions during 2025. In Q3, the Company successfully completed an additional share issuance to existing shareholders, with a total of 100,022,079 shares issued at a price of VND 25,000 per share.

Information on share types and changes in equity is shown in Section V. Financial Statements.

LIST OF SHAREHOLDERS OWNING OVER 5% SHARE CAPITAL AS ON JANUARY 21ST, 2026

Shareholder	Position in NLG	Shares	%
Nguyen Xuan Quang	Chairman	38,150,588	7.86%
Ibeworthy Pte. Ltd		27,896,148	5.75%
Total		66,046,736	13.62%

LIST OF INTERNAL SHAREHOLDERS AS ON JANUARY 21ST, 2026

No.	Full name	Position	Shares	(%)
1	Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman	38,150,588	7.86%
2	Mr. Tran Thanh Phong	Vice Chairman	20,870,168	4.30%
3	Mr. Nguyen Duc Thuan - Capital representative at Thai Binh Group	Board Member	16,966,319	3.50%
4	Mr. Cao Tan Thach	Board Member	4,379,054	0.90%
5	Mr. Ngian Siew Siong	Board Member	-	0.00%
6	Mr. Chad Ryan Ovel	Board Member	63,000	0.01%
7	Mr. Ziang Tony Ngo	Board Member	-	0.00%
8	Mr. Joseph Low Kar Yew	Board Member	-	0.00%
9	Mr. Kenneth Michael Atkinson	Board Member	27,190	0.01%
10	Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Group CEO	-	0.00%
11	Ms. Nguyen Thanh Huong	Group CIO	135,000	0.03%
12	Mr. Chan Hong Wai	Group CFO	-	0.00%
13	Ms. Nguyen Thi Phuong	Group CPO	69,801	0.01%
14	Mr. Nguyen Hoang Vinh Vien	Acting Managing Director, Nam Long Commercial Property	45,000	0.01%
15	Mr. Nguyen Quang Duc	Group Chief Accountant	43,171	0.01%
16	Ms. Chau Ngoc Anh Nguyet	Person in charge of corporate governance	118,668	0.02%
Total			80,867,959	16.67%



SUSTAINABILITY REPORT

Overview of the sustainability report	82
Nam Long Group's sustainability framework	83
Environmental protection	88
People and community	96
Responsible business	98

Actual photo of Mizuki Park integrated township
(Binh Hung, HCMC)

OVERVIEW OF THE SUSTAINABILITY REPORT

The Sustainable Development section of the Annual Report provides information on the Group's sustainability goals, orientation and activities. The reporting data are for the year ended 31 December 2025.

The sustainability content presented in this Annual Report is provided in a summary format, reflecting the Group's strategic directions, approaches to managing material ESG issues, overarching objectives, and key practices implemented during 2025. More detailed information is available in the 2025 Sustainability Report, which is published separately.

SCOPE OF REPORT

The report focuses on the core business activities of Nam Long Group in Vietnam, including subsidiaries in which the Group directly or indirectly holds more than 50% voting rights, unless otherwise stated. Detailed financial performance and governance information are disclosed in Section III and Section V of the Annual Report.

NAM LONG GROUP'S SUSTAINABILITY FRAMEWORK

SUSTAINABLE DEVELOPMENT STRATEGIC ORIENTATION

Nam Long Group consistently pursues a sustainable development strategy grounded in legal transparency, financial strength and community responsibility. In order to meet increasingly stringent requirements for environmental protection and sustainable development,

the Group has progressively integrated sustainability into its project development process - from planning, design and construction through to operation - with the aim of creating environmentally friendly products and delivering lasting value to society through:

1

Developing integrated urban areas that meet the needs of living, learning, recreation, working and entertainment, contributing to urban decentralisation and improving quality of life.

2

Maintaining sustainable growth, delivering long-term value to shareholders and making a positive contribution to the State budget.

3

Building a professional work environment, ensuring occupational safety and developing human resources.

4

Enhancing the quality of products and services while safeguarding the safety and health of residents.

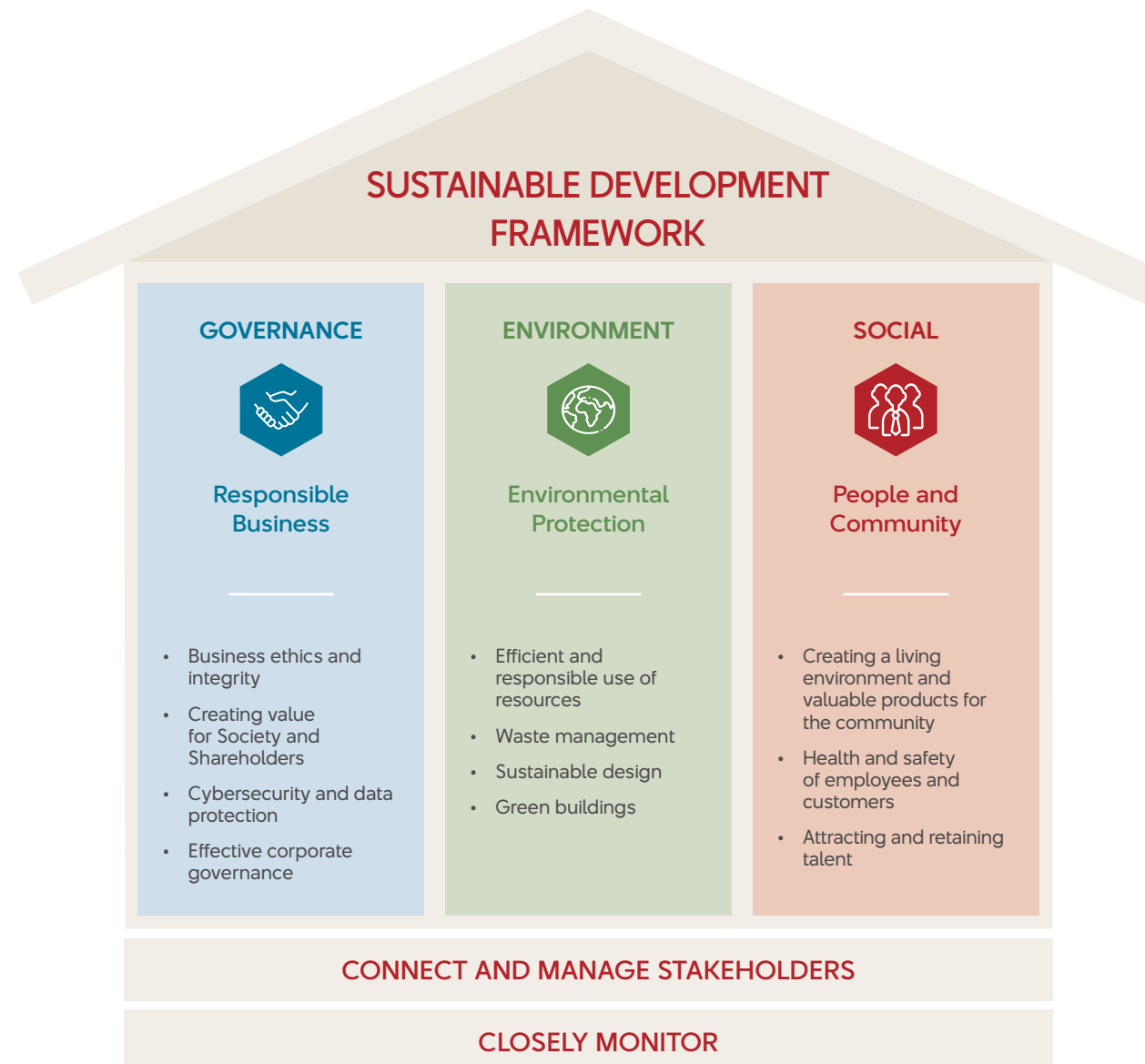
5

Protecting the environment and natural landscape, and promoting community cohesion within each project.

Actual photo of Waterpoint integrated township
(Ben Luc, Tay Ninh)

NAM LONG GROUP'S SUSTAINABILITY FRAMEWORK (continued)

The Group's Sustainability Framework was reviewed and updated during the year to better align with the orientation of developing integrated urban areas and with new circumstances. It is oriented towards stable growth based on legal compliance, disciplined governance and the creation of real value for stakeholders including shareholders, employees, customers, residents and the community.



ESG PILLARS

Nam Long identifies priority ESG areas to ensure consistency, transparency and alignment with business strategy, industry practices and international standards.



GOVERNANCE - RESPONSIBLE BUSINESS

Nam Long upholds business ethics and integrity through transparency, legal compliance and professional standards, with the aim of strengthening trust and minimising reputational risk. The Group creates long-term value for society and shareholders by aligning its business strategy with community needs while ensuring sustainable financial performance. A transparent and accountable cybersecurity and corporate governance system has been established to protect data, proactively manage risks and maintain long-term stability.



ENVIRONMENT - ENVIRONMENTAL PROTECTION

Nam Long is committed to environmental protection through the sustainable and efficient use of resources - optimising energy, water and materials across the full project lifecycle to reduce environmental impact and improve operational efficiency. The Group implements responsible waste management, promoting reduction, recycling and proper disposal during both construction and operational phases. Environmental, social and economic factors are integrated into planning to create stable, liveable and inclusive communities. Projects are also developed in accordance with green building standards to reduce emissions, improve energy efficiency and enhance occupant health and wellbeing.



SOCIAL - PEOPLE AND COMMUNITY

Nam Long places people and community at the centre of its development strategy, creating integrated urban areas that improve quality of life through inclusive, comfortable and sustainable environments. The Group ensures the health and safety of employees, customers and residents by maintaining safe, healthy and well-managed working and project operating conditions. Nam Long also builds a professional, supportive and engaging work environment that enables long-term career development, attracting and retaining talent.

Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

NAM LONG GROUP’S SUSTAINABILITY FRAMEWORK (continued)

MATERIAL TOPICS

The Group’s material topics are identified based on an assessment of the economic, environmental and social impacts of its business activities, together with consideration of the level of concern among key stakeholders. The assessment results enable the Group to focus resources on the issues of greatest importance to its sustainable development strategy and capacity to create long-term value.

On this basis, material topics are identified and grouped under three pillars as illustrated in the Sustainability Framework.

The material topics serve as the basis for guiding governance activities, setting targets, monitoring ESG indicators and implementing improvement initiatives throughout the Group. The process for assessing and prioritising material topics is presented in detail in the Sustainability Report.

SUSTAINABILITY GOVERNANCE

SUSTAINABILITY GOVERNANCE STRUCTURE

- The Board of Directors holds the highest-level oversight and orientation-setting role.
- The Board of Management and business units, along with functional departments such as human resources, occupational safety, project management, etc., are responsible for managing and implementing day-to-day activities.
- The Risk Management and Internal Audit function provides support and review.
- ESG is integrated throughout the entire project lifecycle: Planning → Design → Construction → Operation → Township Management.

To strengthen management and oversight of sustainability matters, the Group has taken initial steps to establish an ESG governance structure comprising key functional layers. These include a strategic direction level, an execution level across departments and subsidiaries, and a supporting working group responsible for data consolidation and implementation monitoring. This structure serves as a foundation for further refining ESG governance mechanisms and advancing implementation in the coming years.

ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISK MANAGEMENT

The Group uses the Corporate Risk Management Framework to identify and implement controls for environmental and social risks, specifically:

1

Climate change risks (physical and transitional)

Sustainable urban infrastructure design, use of energy-efficient equipment, biodiversity conservation, and development of green buildings in line with market requirements and national policy.

2

Fire and explosion risks

Regular fire safety drills, construction safety monitoring.

3

Environmental liability risks

Wastewater management, hazardous waste management, environmental monitoring.

4

Occupational health and safety risks

Safety management teams at each project conduct periodic and unannounced inspections at construction sites.

This proactive and systematic approach helps minimise risks, ensure a safe working environment for employees and a stable living environment for residents.

COMPLIANCE WITH ENVIRONMENTAL AND SOCIAL REGULATIONS

Nam Long strives to fully and consistently comply with Vietnamese laws and regulatory requirements relating to the environment, society, investment and construction, contributing to:

- Minimising legal and operational risks;
- Maintaining stable business operations;
- Safeguarding the long-term interests of shareholders, employees, customers and the community.

In addition, the Group is committed to referencing and applying international environmental and social standards (such as IFC Performance Standards, ISO standards, etc.) to enhance governance quality, increase transparency and strengthen its reputation in the capital market.

VALUE CHAIN AND STAKEHOLDER ENGAGEMENT

VALUE CHAIN

Nam Long develops and manages its real estate value chain through an integrated model, ensuring consistency, efficiency and quality control throughout the entire project lifecycle.



Through close management and coordination across the entire value chain, Nam Long:

- Optimises financial, technical and governance resources
 - Ensures quality and project delivery timelines
 - Enhances living standards and amenities for residents
- Creates employment and contributes to the State budget
 - Promotes local economic and community development

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Based on its value chain, Nam Long identifies, assesses and prioritises stakeholders according to their degree of interdependence and mutual influence, including:

- Shareholders and Investors
 - Government and regulatory agencies
 - Employees
 - Partners, contractors and suppliers
- Customers and residents
 - Local communities
 - Media organisations

The Company analyses the level of influence and dependence of each stakeholder group, classifying them by levels (low - medium - high) to develop appropriate engagement plans, maintain sustainable cooperative relationships and ensure long-term benefits for all parties.

ENVIRONMENTAL PROTECTION

WATER RESOURCE MANAGEMENT, CONSUMPTION AND WASTEWATER IN SUSTAINABLE DESIGN

MANAGEMENT APPROACH

The Group identifies water resource management as a key component of its sustainable urban development strategy, aimed at minimising environmental risks, ensuring legal compliance and protecting long-term asset value.

The Group does not extract groundwater; 100% of water used is supplied from a centralised water supply system. 100% of wastewater is collected and treated to meet national environmental technical standards before discharge or transfer to a centralised treatment plant. Hydrological factors, ecological corridors and water-permeable surfaces are integrated into the master planning of all projects.

This approach helps to:

- 1

Minimise legal risks and environmental remediation costs
- 2

Reduce pressure on local water resources
- 3

Increase resilience to climate change and urban flooding

INTEGRATION OF WATER INTO URBAN DESIGN

Water is planned as an ecological infrastructure component, encompassing the conservation of natural waterways, development of retention lakes and an increase in water-permeable surfaces.

Project	Water & Ecological Infrastructure	Building Density	Green Space & Water Surface
Mizuki Park	Conservation of Lao Canal (20m) and Ngang Canal (60m); 1.7ha internal canal	29%	10.3ha
Waterpoint	50m vegetation corridor; 3.2km canal; 8.6ha bay park	23%	62.17ha
Izumi City	10m green corridor; 1.6km canal	40%	21ha
Nam Long II Central Lake	Conservation of Cai Da Canal; 3.3ha central lake	36%	3.4ha

Controlling building density and increasing water-permeable surfaces contributes to:

- 1

Reducing surface concretisation
- 2

Regulating natural water flow
- 3

Improving the microclimate
- 4

Increasing sustainable real estate value

TOTAL WATER CONSUMPTION

Total lượng nước sử dụng

256,000 m³

Category	Share	Average Annual Water Use Intensity	Trend
Urban area operations	83%	10 m ³ /resident	Decreased vs. prior year (*)
Construction	13%	0.06 m ³ /m ²	Stable
Office	4%	1.25 m ³ /m ²	Decreased 50%

(*) Consumption decreased due to:

- Optimisation of peripheral system operations.
- Leak control.
- Upgrade of water-efficient equipment.

WASTEWATER MANAGEMENT AND QUALITY

- 100% of wastewater is treated to meet national technical standards before discharge.
- No environmental violations or serious overflow incidents were recorded during the year.
- Lake and swimming pool water quality is periodically tested and confirmed to be within safe limits as required by regulations.

Wastewater treatment results at urban areas currently in operation by the Group are as follows:

Indicator	IFC Standard	QCVN 40:2011	2024	2025
pH	6 - 9	5,5 - 9	✓✓	✓✓
BOD	30 mg/l	50 mg/l	✓✓	✓✓
COD	125 mg/l	150 mg/l	✓✓	✓✓
Total Nitro	10 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
Total Phosphate	2 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
Oil & Grease	10 mg/l	10 mg/l	✓✓	✓✓
TSS	50 mg/l	100 mg/l	✓✓	✓✓
Coliforms	NA	5.000 mg/l	✓	✓

- ✓ Within IFC standard
- ✓ Within QCVN 40:2011/BTNMT standard

All treated wastewater indicators remain within the QCVN 40:2025/BTNMT standard (the updated version of QCVN 40:2011/BTNMT).



Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

ENVIRONMENTAL PROTECTION (continued)

ENERGY MANAGEMENT AND EFFICIENT ENERGY USE

MANAGEMENT APPROACH

Like water, energy is a critical factor in urban operations and construction, with a direct impact on costs, emissions and long-term asset value.

The Company manages energy in accordance with the following principles:

- Full compliance with legal regulations on energy use and electrical safety.
- Integration of energy demand reduction solutions at the planning and design stage.
- Reference to green building and energy efficiency standards (e.g. EDGE, equipment performance standards, Singapore SS 553 standard for MEP system design, etc.).

- Monitoring and measuring energy consumption by activity group: urban operations, construction, office and internal transport.

This approach helps to:

- 1

Control long-term operating costs
- 2

Reduce greenhouse gas emission intensity
- 3

Limit legal risk and operational disruption risk

INTEGRATION OF ENERGY EFFICIENCY IN PLANNING AND DESIGN

Urban Planning Level

- Developing mixed high-rise and low-rise models to optimise land use and reduce the heat island effect.
- Positioning green spaces and water surfaces to improve the microclimate.
- Combining residential areas with commercial and service facilities to reduce commuting needs.
- Developing infrastructure to support electric vehicles and cycling lanes within the estate.

Building Level

Energy-saving solutions applied include:

- Optimising natural ventilation and lighting
- Use of high-efficiency air conditioning systems (COP meeting technical standards)
- Energy-saving LED lighting
- Motion sensors and timer systems
- Heat loss control in office areas

ENERGY CONSUMPTION DURING THE YEAR

Total Energy Consumed

52,254 GJ

Energy Source	Share
Electricity	76.8%
Diesel (DO)	21.7%
Petrol	1.5%

ENERGY USE EFFICIENCY BY ACTIVITY

Activity	Avg. Intensity 2025	Avg. Intensity 2024	Overall Trend	Explanation
Urban area operations	1,116 MJ/cư dân	1,358 MJ/cư dân	Decrease	Total consumption increased due to expanded handover scale; however, average intensity fell 18% due to optimisation of technical systems and centralised operations.
Office	635.9 MJ/m²	738.5 MJ/m²	Decrease	14% reduction in intensity due to electricity-saving initiatives (equipment controls, LED replacement, AC optimisation at 26-27°C, reminder signs to turn off lights after use, etc.).
Internal transport	4.32 MJ/m²	6.72 MJ/m²	Decrease	36% reduction due to increased use of electric vehicles within the estate.
Construction	29 MJ/m²	29 MJ/m²	Stable	Intensity remained stable despite frame infrastructure deployment in eastern Ho Chi Minh City.

MANAGEMENT AND IMPROVEMENT

The Company undertakes:

- Periodic energy consumption monitoring by project.
- Integration of energy efficiency criteria into design and equipment selection.

- Managing energy through a measure-control-continuous improvement approach helps to:
- 1

Reduce consumption intensity and emissions.
- 2

Optimise operating costs for residents.
- 3

Enhance the competitiveness of real estate products.
- 4

Increase long-term energy risk resilience.

ENVIRONMENTAL PROTECTION (continued)

GREENHOUSE GAS EMISSIONS MANAGEMENT

MANAGEMENT APPROACH

Greenhouse gas (GHG) emissions are one of the issues associated with energy costs, legal risks and long-term low-carbon transition requirements.

In its urban development strategy, Nam Long is committed to:

- Integrating energy demand reduction solutions and increasing ecological areas in urban planning.
- Eliminating ozone-depleting substances (ODS) such as CFCs, Halon and HCFCs in project development.

Although the full measurement of all direct and indirect emissions has not yet been completed, the Company has carried out the following activities for data collection and recording purposes:

- Classifying emission sources according to Scope 1 (direct) and Scope 2 (indirect from purchased electricity).
- Converting emissions using the Vietnamese electricity grid emission factor and IPCC guidelines.
- Periodically reviewing internal vehicle fuel consumption standards.

Currently, the Company has not yet completed the full measurement of Scope 3 (value chain) emissions. However, an emission source classification system has been established, providing the foundation for a comprehensive inventory roadmap in subsequent years.

EMISSIONS RESULTS DURING THE YEAR

Total greenhouse gas emissions

8,566 tonnes CO₂ equivalent (tCO₂e)

Main emission sources:

- Electricity consumed at urban areas and offices
- Diesel and petrol for construction and operations

Indicator	2025 (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)	Share	Trend
Scope 1	7,720	3,109	90.1%	Increase
Scope 2	846	633	9.9%	Increase
Total Emissions	8,566	3,742	100%	Increased 129% vs 2024 due to expanded construction and operational scale



Actual photo of Izumi City integrated township (Bien Hoa, Dong Nai)

EMISSION INTENSITY RELATIVE TO PRESALES AND SALES REVENUE

Indicator	2025	2024	Trend vs 2024	Explanation
Emission intensity per presales revenue (tCO ₂ e / VND bn)	0.72	0.73	In line with 2024	Reflects carbon efficiency per unit of developed product, which has been maintained and continues to improve.
Emission intensity per sales revenue (tCO ₂ e / VND bn)	1.45	0.48	Increased vs 2024	Due to the nature of the revenue recognition cycle in real estate (emissions increase during construction, decrease upon handover).

EMISSION REDUCTION SOLUTIONS THROUGH ECOLOGICAL PLANNING

The Company integrates ecological elements to reduce the heat island effect and increase natural carbon absorption:

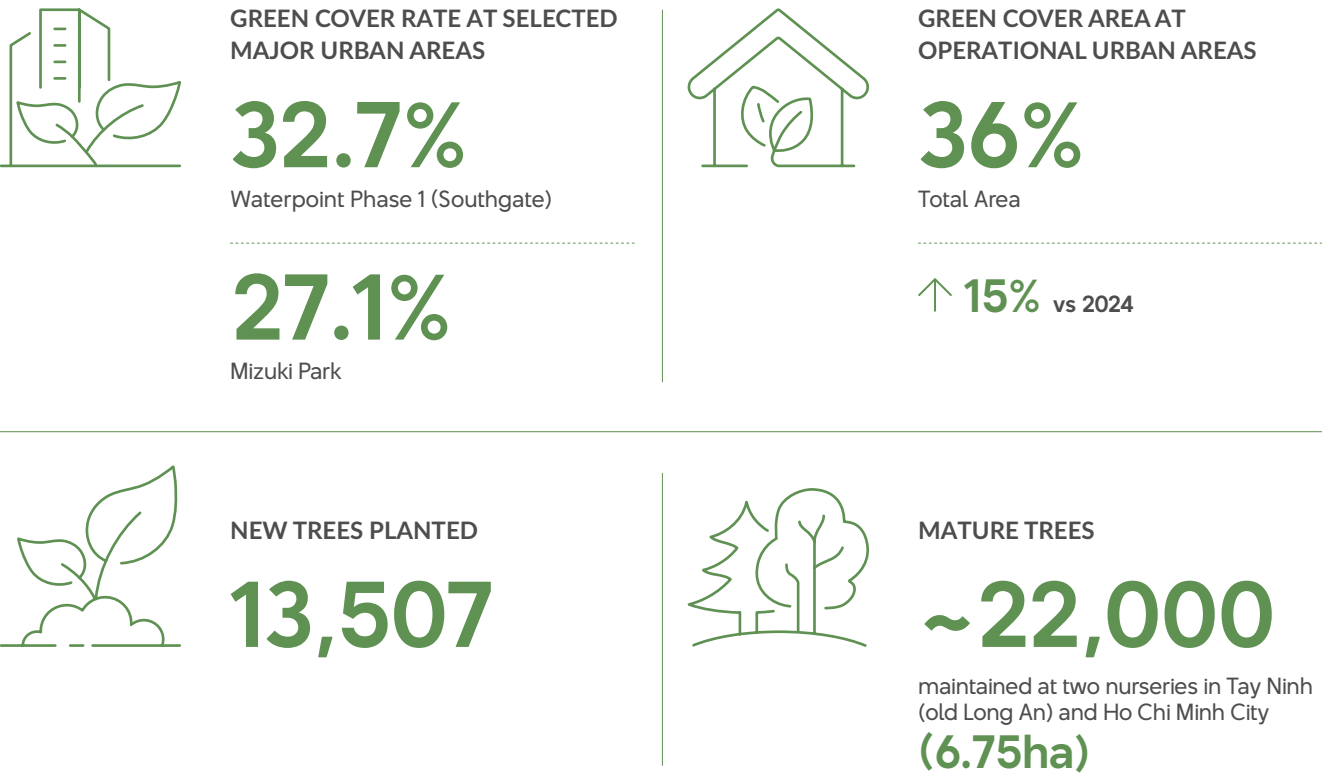
- 1

Planning parks and ecological corridors along rivers
- 2

Restoration of indigenous vegetation
- 3

Maintaining a tree nursery to serve project development

Statistical data for the year:



ENVIRONMENTAL PROTECTION (continued)

MATERIALS MANAGEMENT

MATERIALS MANAGEMENT APPROACH

Raw materials and construction materials have a direct impact on:

- Investment costs and project profit margins
- Indirect GHG emissions (Scope 3 - construction materials)
- Price volatility risk and supply chain disruption risk

Materials management is carried out through:

- Materials planning by project development phase
- Coordination between technical, procurement and finance departments to control consumption norms
- Using technical estimates as the basis for consumption control
- Monitoring actual volumes against the plan

The main material categories include: steel rebar, cement, sand, concrete, bricks, paint and finishing materials.

MATERIALS CONSUMPTION VOLUME IN 2025

Material	2025	2024	Trend vs 2024	Notes
Sand	399,300 tonnes	63,000 tonnes	Increase	85% in eastern Ho Chi Minh City
Concrete	62,300 m³	134,000 m³	-53%	Mainly Mizuki Park, Waterpoint Phase 1, EHomeS Can Tho
Steel	105,600 tonnes	5,000 tonnes	Decrease	95% at Nam Long II Central Lake
Plasterboard	32,500 m²	48,000 m²	-32%	In line with finishing schedule
Paint	7,400 litres	173,000 litres	-96%	Transition in construction phase
Cement	700 tonnes	11,000 tonnes	-92%	Primarily for finishing structural frames of high-rise residential buildings in Can Tho

Explanation of Variances:

- High sand and steel consumption reflects the large-scale structural infrastructure deployment phase.
- Sharp decreases in paint, cement, concrete and plasterboard reflect a shift from the finishing phase to foundation investment at certain projects.
- Material fluctuations are tied to the project development cycle and do not reflect increased waste.

RISK CONTROL AND RESOURCE EFFICIENCY

The Company undertakes:

- Tracking materials volumes by project
- Comparing actual consumption against approved technical norms
- Periodically reviewing raw material price movements
- Collaborating with contractors to optimise design and construction solutions



Actual photo of Waterpoint integrated township (Ben Luc, Tay Ninh)

PEOPLE AND COMMUNITY

HUMAN RESOURCE DEVELOPMENT

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT APPROACH

Human resources management activities are implemented according to the following principles:

- | | |
|--|---|
| <div>1</div> <div>Full compliance with Vietnamese labour law</div> | <div>3</div> <div>Ensuring a fair and non-discriminatory work environment</div> |
| <div>2</div> <div>No use of child labour or forced labour</div> | <div>4</div> <div>Maintaining competitive and transparent remuneration policies</div> |

REMUNERATION AND BENEFITS

Indicator	2025
Proportion of employees paid on time	100%
Mandatory health insurance participation rate	100%
Supplementary health and accident insurance	Effective from the first day of employment
Pay equity policy	100% equivalent by position

Gender equality policies are consistently applied, ensuring equal remuneration and development opportunities for men and women in equivalent positions.

EMPLOYEE ENGAGEMENT AND CORPORATE CULTURE

OVER 90% of employees reported satisfaction in the 2025 Engagement Survey.

2,814 participants (including employees and their families) took part in internal events such as Townhall meetings, Company Retreats and Family Day.

Survey results and internal event participation rates serve as indicators of organisational stability and capacity to execute long-term strategy.

RESIDENT AND COMMUNITY ENGAGEMENT

INTEGRATED URBAN COMMUNITY DEVELOPMENT

The Company develops an integrated urban area model incorporating:

- 1 Parks and green spaces
- 2 Outdoor sports areas
- 3 Cycling paths
- 4 Community living spaces

These amenities are designed to encourage social interaction and improve quality of life.



COMMUNITY ACTIVITIES IN 2025

Indicator	Result
Community activity participants	~52,700
Featured activities	Sports Days, Green Days, cultural events
Number of feedback/requests received	127
Processing/response rate	~98%

Activities are organised on a regular basis, contributing to the strengthening of internal community ties and connections with the local community.

In addition, the Company maintains a transparent reception and handling mechanism aimed at:

- 1 Stabilising urban area operations
- 2 Improving resident satisfaction
- 3 Reducing the risk of disputes
- 4 Protecting long-term asset value

COMMUNITY SOCIAL ACTIVITIES

The annual scholarship programme “Swing for Dreams - On The Path Forward” has awarded over 1,800 scholarships over 16 years of implementation. The scholarship fund is raised through the Nam Long Friendship Golf Tournament,

supported by partners, businesses and benefactors, with the aim of contributing to Vietnamese education by supporting students with learning opportunities and the ability to give back to the community.

	2022	2023	2024	2025
Total scholarship fund raised	VND 640 million	VND 800 million	VND 840 million	VND 1,150 million
Number of scholarships awarded	64	72	84	To be awarded in 2026



RESPONSIBLE BUSINESS

GOVERNANCE SYSTEMS AND STRUCTURE

Nam Long applies a governance model with a clear oversight structure, robust risk control mechanisms and transparent decision-making processes. Nam Long’s

governance structure is organised according to the Three Lines Model recommended by the Institute of Internal Auditors (IIA). Please refer to Section III for details.

RESPONSIBLE BUSINESS

Nam Long is committed to conducting responsible and transparent business activities across the entire real estate development value chain. Products are only offered for sale when all legal conditions are fully met, ensuring the legitimate and transparent rights of

purchasers. The construction process is always strictly monitored to ensure the quality and schedule as committed. Nam Long complies with all applicable laws and promotes fairness and respect for communities affected by its projects.



ECONOMIC PERFORMANCE AND VALUE SHARING WITH STAKEHOLDERS

FINANCIAL PERFORMANCE

The profit distribution and reinvestment ratio is adjusted flexibly in line with market cycles:

Year	Retention Ratio
2023	80%
2024	56%
2025	69%

ECONOMIC VALUE DISTRIBUTED

Capital Providers

The Group maintains stable profitability and regularly shares economic benefits with its financial partners, including existing shareholders, investors, banks and credit institutions.

Amount Paid (VND billion)	2023	2024	2025
Dividends paid	310	196	948
Interest paid	534	513	406

Employees

In addition to safeguarding economic rights through salary policies and labour benefits as described above, the Group also shares economic benefits with employees by setting aside annual reward and welfare funds from post-tax profit, and making regular payments to employees. This aims to align economic interests with the sustainable development of the workforce.

Actual Payments from the Reward and Welfare Fund

Year	Amount Paid (VND billion)	Payment Ratio
2023	34	31%
2024	51	45%
2025	45,5	53%

Local Communities

In the course of constructing and developing urban areas, Nam Long invests in infrastructure and transport systems, contributing to a sustainably improved quality of life for the community. At the same time, the Group consistently and fully honours its commitments to sharing economic benefits with service partners such as real estate transaction platforms, advertising agencies and other suppliers.

Provisions from Post-Tax Profit

Year	NPAT (VND billion)	Fund Provision (VND billion)	Ratio
2023	484	29	6%
2024	518	23	4%
2025 (*)	701	28	4%

(*) Subject to approval by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders



CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

General information	102
Report of management	104
Independent auditors' report	105
Consolidated balance sheet	106
Consolidated income statement	108
Consolidated cash flow statement	109
Notes to consolidated financial statements	110

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 29th amended ERC dated 31 December 2025.

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

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



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.

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

INDEPENDENT AUDITORS’ REPORT

Reference:
11612990/67730096-HN

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.



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

Ho Chi Minh City, Vietnam
16 March 2026

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

as at 31 December 2025

B01-DN/HN

VND

Code	Assets	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		19,246,030,470,379	27,549,227,406,220
110	I. Cash and cash equivalents	5	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458
111	1. Cash		1,708,379,074,804	1,384,366,865,816
112	2. Cash equivalents		5,105,925,667,543	4,058,926,745,642
120	II. Short-term investment	6	1,352,276,955,351	623,477,495,773
123	1. Held-to-maturity investments		1,352,276,955,351	623,477,495,773
130	III. Current accounts receivables		1,891,019,440,263	2,796,944,659,429
131	1. Short-term trade receivables	7	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
132	2. Short-term advances to suppliers	8	370,907,037,800	492,362,165,943
135	3. Short-term loan receivables	9	75,470,964,170	94,580,964,170
136	4. Other short-term receivables	10	523,503,976,851	823,963,233,623
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 8, 9, 10	(121,917,882,797)	(80,527,401,566)
140	IV. Inventories	11	8,677,574,019,548	17,993,423,057,164
141	1. Inventories		8,742,397,488,280	18,060,600,682,687
149	2. Provision for obsolete inventories		(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
150	V. Other current assets		510,855,312,870	692,088,582,396
151	1. Short-term prepaid expenses	12	279,686,600,660	329,833,439,756
152	2. Value-added tax deductible	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
200	B. NON-CURRENT ASSETS		7,318,485,715,011	2,768,886,604,855
210	I. Long-term receivable		1,184,926,051,636	10,058,034,416
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
220	II. Fixed assets		107,730,551,550	142,915,219,433
221	1. Tangible fixed assets	13	59,427,147,187	72,116,379,142
222	Cost		167,127,780,464	175,718,631,194
223	Accumulated depreciation		(107,700,633,277)	(103,602,252,052)
227	2. Intangible fixed assets	14	48,303,404,363	70,798,840,291
228	Cost		138,862,203,347	139,153,368,847
229	Accumulated amortisation		(90,558,798,984)	(68,354,528,556)
230	III. Investment properties	15	445,231,454,032	315,908,675,392
231	1. Cost		535,258,293,333	388,138,081,320
232	2. Accumulated depreciation		(90,026,839,301)	(72,229,405,928)
240	IV. Long-term asset in progress		15,484,005,803	5,449,486,778
242	1. Construction in progress	16	15,484,005,803	5,449,486,778
250	V. Long-term investments	17	5,038,360,878,512	1,794,387,282,984
252	1. Investments in 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
260	VI. Other long-term assets		526,752,773,478	500,167,905,852
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
270	TOTAL ASSETS		26,564,516,185,390	30,318,114,011,075

VND

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



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
16 March 2026



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

CONSOLIDATED
INCOME STATEMENT

for the year ended 31 December 2025

B02-DN/HN

VND

Code	Resources	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

Ho Chi Minh City, Vietnam
16 March 2026

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

CONSOLIDATED CASH FLOW
STATEMENT

for the year ended 31 December 2025

B03-DN/HN

VND

Code	Resources	Notes	Current year	Previous year
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	Profit before tax		1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
	Adjustments for:			
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	Operating profit before changes in working capital		881,098,867,406	1,804,551,524,979
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	Net cash flows (used in) from operating activities		(872,640,358,997)	1,225,075,645,565
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	Purchases of fixed assets		(10,062,863,581)	(31,151,808,146)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		283,853,220	7,914,210,168
23	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	Net cash flows from investing activities		970,347,485,493	1,050,946,776,427
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
31	Capital contribution from non-controlling interests		2,544,587,275,000	-
32	Return of capital contribution to non-controlling interests		(258,500,000,000)	-
33	Drawdown of borrowings (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	Net cash flows from financing activities		1,273,304,004,393	627,174,142,918
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		1,371,011,130,889	2,903,196,564,910
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
16 March 2026

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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 26th 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 (%)
Subsidiaries			
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
Jointly-controlled, associate entities			
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.

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.

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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

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.

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.

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.

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:

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation (continued)

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.

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

he 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.

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 the line with those of the Group.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments (continued)

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.

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.

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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

Sale of 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.

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.

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 8th amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated 21 April 2025 (Note 17.1).

4.2 Capital contribution to increase of ownership of Kikyo Valora

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

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

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

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 17th amended Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 for Dong Nai Waterfront on 4 November 2025 (Note 17.1).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

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
Total	6,814,304,742,347	5,443,293,611,458

(*) 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.

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
Total	1,043,055,344,239	1,466,565,697,259
Provision for doubtful debts	(1,995,180,961)	(1,787,061,836)
Net	1,041,060,163,278	1,464,778,635,423

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	211,503,075,111	350,455,943,618
- VSIP Hai Phong Company Limited	114,692,130,648	255,816,965,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Can Tho Land Fund Development Center	42,291,036,429	40,119,070,329
- Others	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances for construction services	90,005,971,060	101,581,994,883
- Ricons Construction Investment JSC	57,082,830,485	-
- 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
Total	370,907,037,800	492,362,165,943
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
Net	320,317,048,606	441,772,176,749
In which:		
Advance to other suppliers	318,162,608,606	441,390,736,749
Advance to related parties (Note 35)	2,154,440,000	381,440,000

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the unsecured loan receivables are as follows:

Borrowers	Ending balance	Maturity date	Interest rate
	VND		%/năm
Individual 1			
Loan 1	16,800,000,000	22 April 2026	6.0
Individual 2			
Loan 1	14,000,000,000	1 April 2026	8.0
Loan 2	12,500,000,000	24 March 2026	8.0
Subtotal	26,500,000,000		
Individual 3			
Loan 1	17,670,964,170	22 April 2026	6.0
Individual 4			
Loan 1	9,500,000,000	30 June 2026	6.0
Loan 2	5,000,000,000	30 June 2026	6.0
Subtotal	14,500,000,000		
Total	75,470,964,170		
Provision for short-term loan receivables	(34,470,964,170)		
Net	41,000,000,000		

Movements of loan receivables are as follows:

VND

	Beginning balance	Decrease	Ending balance
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
Total	94,580,964,170	(19,110,000,000)	75,470,964,170

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

VND

	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
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
	523,503,976,851	823,963,233,623
Long-term		
Receivable from investment in BCC (i)	665,933,694,278	-
Deposits	83,865,245,358	10,058,034,416
	749,798,939,636	10,058,034,416
Total	1,273,302,916,487	834,021,268,039
Provision for doubtful debts	(34,861,748,472)	(28,150,350,536)
Net	1,238,441,168,015	805,870,917,503
In which:		
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

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

Short-term BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m² located at Binh Hung Commune, 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 m² located at Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.

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
Total	8,742,397,488,280	18,060,600,682,687
Provision for obsolete inventories	(64,823,468,732)	(67,177,625,523)
Net	8,677,574,019,548	17,993,423,057,164
i. Inventory properties under development:		
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,888,834,758,378	3,832,648,063,945
Waterpoint Phase 2 project (*)	2,860,311,463,410	2,594,992,396,132
Can Tho project (**)	719,781,994,338	1,805,855,757,397
EHome PG Hai Phong project	430,282,558,758	-
Phu Huu project	226,991,618,688	220,706,290,256
Phuoc Long B project - Extension	132,158,926,807	123,893,014,891
Tan Thuan Dong project (EHome 5 project)	83,436,733,873	72,512,433,817
Nguyen Son project		226,621,280,597
VSIP Hai Phong	52,156,029,955	69,525,064,419
Hoang Nam project (Akari City) (**)	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
Izumi City 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).

Movements of provision for inventories are as follows:

VND

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

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

14. INTANGIBLE ASSETS

VND

	Land use rights	Computer software	Total
Cost:			
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
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(2,655,225,945)	(65,699,302,611)	(68,354,528,556)
Amortisation for the year	(82,252,020)	(22,379,202,875)	(22,461,454,895)
Disposal of subsidiary	-	257,184,467	257,184,467
Ending balance	(2,737,477,965)	(87,821,321,019)	(90,558,798,984)
Net carrying amount:			
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 (Note 23)</i>	2,506,932,943	-	2,506,932,943

15. INVESTMENT PROPERTIES

VND

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

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

VND

	Current year	Previous year
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)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

VND

	Ending balance	Beginning balance
Purchase	14,784,643,583	-
Others	699,362,220	5,449,486,778
Total	15,484,005,803	5,449,486,778

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
Total	5,038,360,878,512	1,794,387,282,984

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance	Beginning balance
		Interest and voting right	Interest and voting right
		%	%
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

- 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.
- 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.
- 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.
- The current principal activities of Anabuki are real estate agent and consultant activities.

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

VND

	ANABUKI	NNH MIZUKI	PARAGON	DNWF	Total
Cost of investment:					
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
Accumulated share in post-acquisition profit:					
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
Net carrying amount:					
Beginning balance	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	-	1,791,978,282,984
Ending balance	19,230,566,746	777,767,713,599	1,056,927,967,572	3,182,025,630,595	5,035,951,878,512

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	2,409,000,000	1.25	2,409,000,000

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

VND

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

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	90,727,273	2,265,818,673
Total	2,588,129,793,111	3,023,679,812,978
<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)	90,727,273	2,265,818,673

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

20. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

VND

	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivable				
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
Total	362,255,142,640	337,861,430,991	(468,947,861,421)	231,168,712,210
Payable				
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
Total	389,720,985,702	749,562,400,166	(911,008,242,863)	228,275,143,005

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
Total	1,037,266,699,685	1,249,233,122,028

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

22. OTHER PAYABLES

VND

	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
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
Long-term		
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
Total	1,164,870,748,008	1,539,892,137,348

23. LOANS

VND

	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 23.1)	1,016,903,725,515	1,108,656,774,446
Current portion of long-term loans from banks (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
Long-term		
Bonds (Note 23.3)	3,625,660,416,660	2,956,515,416,664
Long-term loans from banks (Note 23.2)	879,037,659,194	1,046,203,361,118
	4,504,698,075,854	4,002,718,777,782
Total	5,521,601,801,369	6,961,180,059,625

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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 (VND)	Maturity date	Interest rate (% 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			

23.2 Long-term loan from banks

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

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Purpose	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	400,000,000,000	25 October 2027	Financing for constructing Can Tho project	8.6	The ownership of arising assets and the transition of secured assets at the Nam Long 2 Residential Area project in the Nam Can Tho Urban Area, 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 MRI project	8.5	LURs at Lot 7689, Map sheet number 5, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province (Note 11)
Total	879,037,659,194				
In which:					
- Non-current portion	879,037,659,194				
- Current portion	-				

23.3 Bonds

Arrangement/ guarantor organisations	Owners/ Bondholders' representative	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.13	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Techcom Bond Investment Fund	150,000,000,000	9.86	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	11	5 June 2028	Settlement of the bond	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	8.2	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, Ben Luc Ward, Tay Ninh Province
VNDIRECT Securities Corporation	Sun Life Vietnam Insurance Company Limited	126,000,000,000	8.98	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation	226,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Corporation	70,000,000,000				
	AIA Vietnam Life Insurance Limited Company.	16,000,000,000				
	FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	12,000,000,000				
Less:						
Issuance costs		(34,339,583,340)				
Total		3,625,660,416,660				
In which:						
Non-current portion		3,625,660,416,660				
Current portion		-				

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

23. LOANS (continued)**23.4 Movements of loans and bond during the year**

VND

	Loans	Bonds	Total
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	1,895,941,384,709	3,625,660,416,660	5,521,601,801,369

24. BONUS AND WELFARE FUND

VND

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

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
Short-term		
Rental fees received in advance	16,053,638,737	25,495,948,477
Long-term		
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
Total	347,634,346,310	328,774,806,085

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.

27. OWNERS' EQUITY**27.1 Increases and decreases in owners' equity**

VND

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
Previous year						
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765
Net profit after tax	-	-	-	-	517,894,708,641	517,894,708,641
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377
Current year						
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program (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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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
Authorised shares	485,097,383	385,075,304
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	<i>485,097,383</i>	<i>384,777,471</i>
Ordinary shares	485,097,383	384,777,471
Shares in circulation		
Ordinary shares	485,097,383	384,777,471

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 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
Share capital		
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	4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,152,576,696	192,003,958,029
Dividends paid in cash	188,723,550,006	191,917,998,063

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
Total	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918

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 blance	2,162,019,015,798	4,893,763,066,918
<i>(*) In which:</i>		
<i>Dividends paid in cash</i>	<i>758,817,020,683</i>	<i>2,484,191,900</i>

29. REVENUES

29.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

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

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
Total	655,397,369,463	336,671,172,433

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

as at 31 December 2025 and for the year then ended

31. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

VND

	Current year	Previous year
Selling expenses		
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
	699,653,852,065	742,444,656,616
General and administrative expenses		
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
	592,751,051,880	651,169,651,824
Total	1,292,404,903,945	1,393,614,308,440

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
Total	647,435,554,870	331,295,750,642

33. OTHER INCOME AND EXPENSES

VND

	Current year	Previous year
Other income		
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
	63,807,145,439	71,185,740,110
Other expenses		
Penalty	12,807,770,537	11,323,817,580
Others	11,661,514,835	3,916,872,295
	24,469,285,372	15,240,689,875
Other profit	39,337,860,067	55,945,050,235

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
Total	241,911,873,789	437,403,177,013

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

VND

	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,188,220,808,979	1,824,791,701,766
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
CIT expense	241,911,873,789	437,403,177,013

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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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:

VND

	Consolidated balance sheet		Consolidated income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Deferred tax assets				
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
	477,441,339,971	401,244,369,602		
Deferred tax liabilities				
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)	-	-
	(172,995,614,741)	(1,053,464,893,033)		
Net deferred tax income (charge)			110,213,939,991	(46,162,332,156)

- 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:

VND

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2025	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
Total		618,700,625,547	(313,559,048,167)	305,141,577,380

(*) 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:

VND

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	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
Total			358,260,396,832	(20,042,848,328)	338,217,548,504

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.

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

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

VND

Related parties	Transactions	Current year	Previous year
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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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
Short-term trade receivables			
DNWF	Project management services	136,349,076,679	-
NNH Mizuki	Project management services	5,596,025,553	55,740,925,659
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	2,478,065,884	2,478,065,884
Paragon	Project management services	-	66,973,000,000
		144,423,168,116	125,191,991,543
Short-term advances to suppliers			
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
		2,154,440,000	381,440,000
Other short-term receivables			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	3,600,000,000	4,527,312,825
Anabuki NL	Service	627,312,825	-
DNWF	Service	151,108,245	-
		59,823,884,064	59,972,775,819
Long-term loan receivables			
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.			
Other long-term receivables			
DNWF	Deposit	50,000,000,000	-
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	567,000,000
Anabuki NL	Deposit	410,000,000	110,000,000
NNH Mizuki	Deposit	301,263,804	-
		51,278,263,804	677,000,000
Short-term payable			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	47,614,944,866	22,492,001,049
Short-term advances from customers			
NNH Mizuki	Short-term advances from customers	90,727,273	147,818,673
Tan Hiep	Construction consulting service	-	2,118,000,000
	Advance for purchase of land plots	90.727.273	2.265.818.673

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

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

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

VND		
	Current year	Previous year
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	1.108.184.165	1.108.184.166

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

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

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

VND				
Full name	Position		Remunerations	
			Current year	Previous year
Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Chief Executive Officer Group		19,437,833,939	11,897,793,821
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer		5,534,503,896	4,380,009,091
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer		4,948,400,000	1,318,084,987
Ms Nguyen Thi Phuong	Chief People Officer		4,189,234,000	4,064,418,591
Mr Ng Joo Tong	Managing Director Nam Long Land	appointed on 7 July 2025	3,184,363,636	-
Mr Nguyen Quang Duc	Chief Accountant		2,122,357,900	2,283,036,700
Mr Tran Anh Dung	Commercial & Ventures Managing Director	appointed on 8 January 2025 and resigned on 28 April 2025	1,175,009,882	-
Mr Nguyen Hoang Vinh Vien	Commercial & Ventures Managing Director	appointed on 1 September 2025	942,057,143	-
Mr Tran Xuan Ngoc	Chief Executive Officer Group	resigned on 30 March 2024	-	4,784,346,314
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	resigned on 16 September 2024	-	5,559,628,178
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	resigned on 2 May 2024	-	2,084,069,292
Mr Van Viet Son	Managing Director Nam Long Land	resigned on 20 September 2024	-	6,313,935,793
Total			41,533,760,396	42,685,322,767

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HN

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 (restated)
Net profit after tax (VND)	701,371,622,402	517,894,708,641
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(40,068,581,120)</i>	<i>(28,130,000,000)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	661,303,041,282	489,764,708,641
Weighted average number of ordinary shares during the year (shares)	485,097,383	384,777,471
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	485,097,383	384,777,471
Earnings per share (VND)		
<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
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
Total	44,117,504,254	36,198,135,571

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:

	Ending balance	Beginning balance
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
Total	75,467,281,434	58,283,611,851

Capital commitments

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

	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
Akari City 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 City 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
Total	7,054,488,502,345	4,508,880,883,462	2,547,452,212,244

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.



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer
Ho Chi Minh City, Vietnam
16 March 2026



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

The report is printed on recycled
paper with limited quantity.
We strongly recommend the online version is used
to join hands in preserving the environment.



NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
(HOSE : NLG)

Address: 6 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, Ho Chi Minh City

Phone: (84.28) 54 16 17 18 | Fax: (84-28) 54 17 18 19

Website: namlongvn.com



NAM LONG