

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 53

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 03/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

11/11/2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 1 tháng 8 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11612990/69175724/LR-R

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

11612990/69175724/LR-R



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

#CTY

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.056.791.717.999	8.007.268.581.800
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.889.889.970.301	3.390.289.401.797
111	1. Tiền		575.289.349.140	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.314.600.621.161	2.517.580.790.600
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		121.200.623.751	198.606.149.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	121.200.623.751	198.606.149.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.255.575.910.624	1.671.979.926.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	786.037.707.028	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	188.482.174.546	174.371.203.395
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	331.831.779.739	520.324.611.467
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.777.274.850.641	2.735.652.126.714
141	1. Hàng tồn kho		1.777.274.850.641	2.735.652.126.714
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.850.362.682	10.740.977.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.731.577.805	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	6.917.784.877	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	201.000.000	200.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.293.049.838.805	12.068.643.642.865
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		235.114.865.093	7.397.919.958
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	235.114.865.093	7.397.919.958
220	II. Tài sản cố định		49.205.618.946	60.735.627.765
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.568.826.748	2.991.346.569
222	Nguyên giá		19.732.308.118	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.163.481.370)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	46.636.792.198	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.205.758.311)	(64.098.269.313)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		556.425.000	749.690.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		556.425.000	749.690.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	11.883.103.874.652	11.872.943.874.652
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
260	VI. Tài sản dài hạn khác		125.069.055.114	126.816.530.490
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	62.005.298.304	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	63.063.756.810	55.928.298.809
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.349.841.556.804	20.075.912.224.665

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.501.784.737.157	11.214.883.945.351
310	I. Nợ ngắn hạn		4.439.280.854.416	7.639.151.382.932
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	408.477.570.835	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.308.499.349.762	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.111.451.860	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		174.500.067	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	936.547.743.330	1.017.019.034.947
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.051.065.376	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	611.558.108.699	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.068.095.213.663	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	45.765.850.824	43.888.719.300
330	II. Nợ dài hạn		4.062.503.882.741	3.575.732.562.419
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	4.019.617.916.662	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	40.117.406.524	40.406.494.290
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.848.056.819.647	8.861.028.279.314
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	8.848.056.819.647	8.861.028.279.314
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.560.091.463.515	2.576.041.253.182
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.355.758.676.486	1.738.748.369.852
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		204.332.787.029	837.292.883.330
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.349.841.556.804	20.075.912.224.665

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.817.800.752.193	543.408.630.113
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.144.124.218.917)	(511.323.800.756)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		673.676.533.276	32.084.829.357
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	238.805.752.179	527.759.421.195
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(333.391.407.300) (204.584.561.101)	(191.269.729.193) (174.238.720.043)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(174.914.338.116)	(5.656.567.408)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(150.428.118.180)	(188.233.315.003)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		253.748.421.859	174.684.638.948
31	9. Thu nhập khác		14.302.753.202	1.835.939.767
32	10. Chi phí khác		(718.807.322)	(6.033.090.322)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		13.583.945.880	(4.197.150.555)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		267.332.367.739	170.487.488.393
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(70.135.038.711)	(7.783.894.964)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	7.135.458.001	17.914.092.056
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		204.332.787.029	180.617.685.485



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		267.332.367.739	170.487.488.393
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	11.681.908.819	11.882.053.158
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(238.805.752.179)	(527.034.969.252)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	26	333.391.407.300	187.982.777.250
08	Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		373.599.931.679	(156.682.650.451)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		169.105.695.151	(378.824.322.948)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		958.377.276.073	(989.922.786.173)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.149.615.082.208)	1.641.889.628.642
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		8.330.359.460	(19.635.888.417)
14	Tiền lãi vay đã trả		(210.043.240.479)	(180.313.172.787)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(311.541.127.249)	(4.370.815.563)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.274.538.476)	(33.340.162.134)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.185.060.726.049)	(121.200.169.831)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(151.900.000)	(2.064.500.000)
23	Tiền chi thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(21.594.474.751)	(498.071.125.589)
24	Tiền thu thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		99.000.000.000	297.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(268.660.000.000)	(932.334.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		258.500.000.000	270.896.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		249.694.858.792	352.459.090.948
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		316.788.484.041	(512.114.034.641)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		958.971.628.433	1.091.864.314.325
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hoàn trả nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")		(1.400.865.547.062)	(466.161.429.815)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(190.233.270.859)	(154.771.913.681)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(632.127.189.488)	470.930.970.829



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.500.399.431.496)	(162.383.233.643)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.390.289.401.797	339.184.233.454
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.889.889.970.301	176.800.999.811



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NN Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con				
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

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

(**) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 125 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 1 tháng 8 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi 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 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 trừ.

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 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 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 - 25 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phân thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.12 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 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.13 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.

3.14 Các khoản dự phòng

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 dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 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 riêng giữa niên độ.

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 và phát triển*

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

► *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 riêng giữa niên độ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

3.18 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế hoãn lại

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

Thuế 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 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 chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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.

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

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

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

4 CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025. (Thuyết minh ("TM") số 14.2).

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN. (TM số 14.1).

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. (TM số 14.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	277.545.088	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng (*)	575.011.804.052	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền (**)	1.314.600.621.161	2.517.580.790.600
TỔNG CỘNG	1.889.889.970.301	3.390.289.401.797

(*) Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 152.075.000.000 VND tại các ngân hàng thương mại hiện đang bị phông tỏa để bảo đảm cho quỹ thanh toán cho các khách hàng mua nhà, đất tại Dự án Nam Long Cần Thơ.

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 5,1%/năm đến 5,55%/năm.

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	244.759.019.500	183.410.709.500
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	41.209.599.589	276.913.339.316
Tạm ứng cho nhân viên	18.770.029.057	32.092.258.498
Khác	27.093.131.593	27.908.304.153
	<u>331.831.779.739</u>	<u>520.324.611.467</u>
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	227.716.068.493	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.398.796.600	7.397.919.958
	<u>235.114.865.093</u>	<u>7.397.919.958</u>
TỔNG CỘNG	<u>566.946.644.832</u>	<u>527.722.531.425</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	293.144.922.655	245.933.138.014
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)</i>		
- Ngắn hạn	41.836.912.414	277.540.652.141
- Dài hạn	231.964.809.763	4.248.741.270

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	1.750.018.080.872	2.684.534.548.980
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	27.256.769.769	51.117.577.734
TỔNG CỘNG	1.777.274.850.641	2.735.652.126.714
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ (*)	1.384.681.779.414	1.849.664.002.876
Dự án Phước Long B - mở rộng	118.906.355.402	123.577.414.433
Dự án Akari	98.044.048.180	552.952.765.915
Dự án Tân Thuận Đông	81.958.375.507	79.855.192.195
Dự án Long An 36ha (**)	23.402.093.115	18.491.524.622
Dự án Gò Ô Môi	12.505.057.129	12.312.418.134
Dự án Areco (Flora Novia)	-	17.160.858.680
Các dự án khác	30.520.372.125	30.520.372.125
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VSIP	17.730.171.621	17.610.171.621
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án VCT	-	26.057.514.909
Khác	4.141.019.438	2.064.312.494
(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 19.612.328.767 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 27.568.787.727 VND).		
(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 20.3).		

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	2.427.847.584	1.994.001.667
Phí hoa hồng môi giới	2.723.730.221	3.185.002.221
Khác	580.000.000	-
	<u>5.731.577.805</u>	<u>5.179.003.888</u>
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới	58.551.882.115	66.159.656.000
Công cụ, dụng cụ	3.453.416.189	4.728.575.681
	<u>62.005.298.304</u>	<u>70.888.231.681</u>
TỔNG CỘNG	67.736.876.109	76.067.235.569

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.557.366.415	19.580.408.118
Mua mới trong kỳ	-	-	-	151.900.000	151.900.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.709.266.415	19.732.308.118
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	592.209.200	790.363.100	12.779.166.500	14.161.738.800
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.010.396.008)	(812.374.435)	(1.489.629.234)	(13.276.661.872)	(16.589.061.549)
Khấu hao trong kỳ	(77.319.763)	(28.066.566)	(135.915.061)	(333.118.431)	(574.419.821)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.087.715.771)	(840.441.001)	(1.625.544.295)	(13.609.780.303)	(17.163.481.370)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	392.932.277	467.524.765	850.184.984	1.280.704.543	2.991.346.569
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	315.612.514	439.458.199	714.269.923	1.099.486.112	2.568.826.748

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.946.495.200	21.946.495.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(64.098.269.313)	(64.098.269.313)
Hao mòn trong kỳ	-	(11.107.488.998)	(11.107.488.998)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(75.205.758.311)	(75.205.758.311)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	281.743.975	57.462.537.221	57.744.281.196
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	281.743.975	46.355.048.223	46.636.792.198

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403	
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249	
TỔNG CỘNG	11.883.103.874.652	11.872.943.874.652	

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(iii) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(v) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	668.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	505.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	(ii) 59,11	486.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	(i),(iv) 50,00	51.714.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.278.979.990.403		10.342.479.990.403

- (i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này.
- (ii) 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN.
- (iii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).
- (iv) 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.
- (v) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,53	1.064.123.884.249	50,00	990.463.884.249
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			1.604.123.884.249		1.530.463.884.249

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

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. 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.

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho các bên khác	147.365.100.397	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	63.724.584.659	248.886.780.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyễn	-	25.642.981.950
- Các nhà cung cấp khác	83.640.515.738	191.697.987.409
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	261.112.470.438	548.786.548.268
TỔNG CỘNG	408.477.570.835	1.015.014.298.623

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	1.306.969.652.762	2.078.479.744.440
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	1.529.697.000	286.544.324.600
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	-	267.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.308.499.349.762	2.632.024.069.040
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.306.969.652.762	2.074.832.047.440
<i>Các bên liên quan (TM số 29)</i>	1.529.697.000	557.192.021.600

(*) 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 giữa niên độ.

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	5.361.973.518	32.386.116.328	(30.830.304.969)	6.917.784.877
Các loại thuế khác	200.000.000	1.000.000	-	201.000.000
TỔNG CỘNG	5.561.973.518	32.387.116.328	(30.830.304.969)	7.118.784.877
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	270.401.972.964	70.135.038.711	(311.541.127.249)	28.995.884.426
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thuế TNDN hiện hành</i>	270.401.972.964	64.967.427.986	(306.373.516.524)	28.995.884.426
<i>Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	-	5.167.610.725	(5.167.610.725)	-
Thuế thu nhập cá nhân	26.721.233.336	34.376.494.377	(38.171.989.333)	22.925.738.380
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	111.776.875.040	(107.587.045.986)	4.189.829.054
Các loại thuế khác	-	3.681.284.395	(3.681.284.395)	-
TỔNG CỘNG	297.123.206.300	219.969.692.523	(460.981.446.963)	56.111.451.860

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ và nộp vào ngân sách nhà nước trong kỳ.

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	643.964.033.925	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	181.388.325.984	176.919.475.680
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	104.525.741.921	126.430.177.956
Chi phí phát hành trái phiếu	5.940.000.000	-
Các khoản chi phí hoạt động khác	729.641.500	1.159.501.850
TỔNG CỘNG	936.547.743.330	1.017.019.034.947
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>803.609.405.129</i>	<i>885.480.905.957</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>132.938.338.201</i>	<i>131.538.128.990</i>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	333.000.000.000	583.000.000.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì	129.609.860.440	108.739.139.128
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	103.504.145.173	168.321.175.361
Lệ phí trước bạ	22.240.159.749	3.096.327.996
Phải trả cổ tức	3.370.177.298	1.450.871.461
Khác	19.833.766.039	14.207.925.732
TỔNG CỘNG	611.558.108.699	878.815.439.678
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>437.725.824.088</i>	<i>751.981.842.026</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>173.832.284.611</i>	<i>126.833.597.652</i>

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fujii, công ty con của Công ty với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Trong kỳ, công ty đã thực hiện hoàn vốn hợp tác kinh doanh với số tiền là 250.000.000.000 VND theo nghị quyết số 05/2025/NQ-BCC của Ban điều phối Akari BCC.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

20. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	590.532.569.582	675.926.488.211
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	312.020.552.171	408.020.552.171
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (TM 20.2)	165.542.091.910	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.5)	-	655.575.633.373
	<u>1.068.095.213.663</u>	<u>1.739.522.673.755</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.5)	3.619.617.916.662	2.956.515.416.664
Vay ngân hàng (TM số 20.4)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên liên quan	-	176.042.091.910
	<u>4.019.617.916.662</u>	<u>3.532.557.508.574</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.087.713.130.325</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2026	6,00
Nam Phát Land	90.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	6,00
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2026	8,00
Nam Long Mekong	33.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2025	6,00
Nam Long Retail	9.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6,00
TỔNG CỘNG	<u>312.020.552.171</u>		

20.2 Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn đến hạn trả bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Nam Phan	<u>165.542.091.910</u>	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,00

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 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:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.997.241.094	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2025 đến ngày 22 tháng 3 năm 2026	7,00 - 7,40	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7,00	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.026.531.680	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 10 năm 2025	6,00 - 6,90	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	14.817.802.089	Ngày 23 tháng 12 năm 2025	6,50	Tín chấp
TỔNG CỘNG	590.532.569.582			

20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần	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 Cán Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		VND				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Trái phiếu 1	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Trái phiếu 2	450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027		31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1) 34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Trái phiếu 3	350.000.000.000				
	Trái phiếu 4	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Trái phiếu 5	660.000.000.000	9,8 - 11,00	Ngày 4 tháng 6 năm 2028	Thanh toán toàn bộ khoản gốc trái phiếu đến hạn	38.552.000 cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Trái phiếu 6 – sở hữu bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7,70	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu (TM số 14.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tại sản thế chấp				
		VND								
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000	9,50	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 (TM số 14.1)				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ Generali Việt Nam	126.000.000.000								
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ Generali Việt Nam	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000								
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000								
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ AIA Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000								
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ FWD Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000								
		(40.382.083.338)								
		3.619.617.916.662								
Trong đó:										
Trái phiếu dài hạn		3.619.617.916.662								
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-								

Trừ:

Chi phí phát hành

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

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

20. VAY (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.659.989.132.292	3.612.091.050.037	5.272.080.182.329
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	298.971.628.433	660.000.000.000	958.971.628.433
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(490.865.547.062)	(660.000.000.000)	(1.150.865.547.062)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(5.940.000.000)	(5.940.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	13.466.866.625	13.466.866.625
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>1.468.095.213.663</u>	<u>3.619.617.916.662</u>	<u>5.087.713.130.325</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(26.252.868.476)</u>	<u>(33.340.162.134)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>45.765.850.824</u>	<u>59.543.626.964</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	180.617.685.485	180.617.685.485
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.919.366.055.337</u>	<u>8.204.353.081.469</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	204.332.787.029	204.332.787.029
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.560.091.463.515</u>	<u>8.848.056.819.647</u>

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NCQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng quản trị số 67/2024/NCQ/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.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	190.233.270.859	154.771.913.681

23.3 Vốn cổ phần

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 30 tháng 6 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của 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.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.815.035.884.593	541.007.404.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.764.867.600	2.401.225.844
TỔNG CỘNG	<u>1.817.800.752.193</u>	<u>543.408.630.113</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)</i>	104.588.447.438	538.764.457.669
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.713.212.304.755	4.644.172.444

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	183.942.263.896	287.976.374.974
Lãi tiền gửi ngân hàng	54.863.488.283	12.061.101.113
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	227.721.945.108
TỔNG CỘNG	<u>238.805.752.179</u>	<u>527.759.421.195</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	1.144.109.206.917	511.149.738.623
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.012.000	174.062.133
TỔNG CỘNG	<u>1.144.124.218.917</u>	<u>511.323.800.756</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Lãi trái phiếu	147.071.397.253	140.981.287.669
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	115.321.648.730	724.451.943
Chi phí lãi vay	57.513.163.848	33.257.432.374
Chi phí phát hành trái phiếu	13.485.197.469	13.744.057.207
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	2.562.500.000
TỔNG CỘNG	<u>333.391.407.300</u>	<u>191.269.729.193</u>

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng môi giới	173.579.235.908	4.693.677.149
Chi phí nhân viên	173.238.182	687.943.704
Khác	1.161.864.026	274.946.555
	<u>174.914.338.116</u>	<u>5.656.567.408</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	72.037.487.477	74.765.505.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.166.660.127	91.594.624.563
Chi phí khấu hao	11.582.320.486	11.826.200.936
Chi phí đi thuê	9.157.172.213	9.604.375.277
Thuế GTGT không khấu trừ	6.105.647.569	-
Khác	378.830.308	442.608.654
	<u>150.428.118.180</u>	<u>188.233.315.003</u>
TỔNG CỘNG	<u>325.342.456.296</u>	<u>193.889.882.411</u>

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	68.438.575.515	7.783.894.964
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.696.463.196	-
TỔNG CỘNG	70.135.038.711	7.783.894.964
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.135.458.001)	(17.914.092.056)
TỔNG CỘNG	<u>62.999.580.710</u>	<u>(10.130.197.092)</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	315.863.658.522	170.487.488.393
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	63.172.731.704	34.097.497.679
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	20.212.413.941	11.258.219.265
Chi phí không được trừ	520.314.922	1.310.926.064
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	23.064.329.746	144.889.720
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế (36.788.452.779)	(36.788.452.779)	(57.595.274.995)
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.696.463.196	-
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	653.545.175
Khác	828.038.137	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	72.705.838.867	(10.130.197.092)

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

28.2 Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành

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

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
	VND			
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	25.171.663.668	27.696.167.527	(2.524.503.859)	7.783.894.956
Chi phí phải trả	16.089.211.998	16.135.508.295	(46.296.297)	13.214.029
Chênh lệch giá vốn hàng bán	11.684.883.305	1.978.625.148	9.706.258.157	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.117.997.839	10.117.997.839	-	-
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	-	-	10.116.983.071
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>63.063.756.810</u>	<u>55.928.298.809</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>7.135.458.001</u>	<u>17.914.092.056</u>

- (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, 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.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai

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 giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 378.975.595.089 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 30/06/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
<i>Trụ sở chính</i>				
2023 (*)	2028	542.287.281.391	(163.311.686.302)	378.975.595.089
<i>Chi nhánh hạch toán độc lập</i>				
2021 (**)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (**)	2028	5.296.371.631	(5.296.371.631)	-
TỔNG CỘNG		551.141.692.544	(172.166.097.455)	378.975.595.089

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(**) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 10.084.201.910 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

28.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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 kỳ kết thúc giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 338.217.548.504 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 237.155.478.798 VND) 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 30/06/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2025
2023	2028	(i) 254.694.273.267	(17.538.794.469)	-	237.155.478.798
2025	2030	(i) 101.062.069.706	-	-	101.062.069.706
TỔNG CỘNG		355.756.342.973	(17.538.794.469)	-	338.217.548.504

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

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Nam Long VCD	Công ty con
Nguyễn Sơn	Công ty con
Nam Phan	Công ty con
Nam Long ADC	Công ty con
Nam Long Mekong	Công ty con
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con
Flora	Công ty con
Valora	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Nam Viên	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang 6D	Công ty con
Sàn Giao Dịch	Công ty con
Dịch vụ Nam Long	Công ty con
Vận tải Nam Long	Công ty con
Nam Long CP	Công ty con
Nam Long Land	Công ty con
Đồng Nai Waterfront	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phát Land	Công ty con
Nam Long Retail	Công ty con
Nam Long SPV	Công ty con
Paragon	Công ty liên doanh
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Anabuki	Công ty liên kết
Thái Bình	Bên liên quan
Tân Hiệp	Bên liên quan

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Nam Long VCD	Công ty con	Hoàn tiền tạm ứng	286.544.324.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	78.520.211.671	217.369.125.000
		Nhận trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
		Chi phí thuê	188.739.347	188.739.347
		Nhận cổ tức	-	13.124.192.220
		Phí dịch vụ quản lý	-	87.687.268
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Hoàn tiền tạm ứng	267.544.324.000	-
		Thoái vốn	258.500.000.000	-
		Lợi nhuận phải trả	115.321.648.730	724.451.943
		Phải thu cổ tức	34.789.041.096	5.789.095.891
		Phí dịch vụ	1.800.000.000	1.800.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	195.000.000.000	-
		Lãi vay	3.016.666.668	3.033.333.334
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	88.458.972.333	124.221.592.825
		Góp vốn	-	618.334.000.000
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	168.334.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	84.039.416.227	-
		Lãi vay	1.026.286.658	1.486.956.750
		Nhận cổ tức	-	356.340.000
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Nhận cổ tức	52.000.000.000	-
		Trả vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay	3.616.652.778	4.128.250.000
		Chi phí xây dựng	2.874.418.442	111.362.000.235
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	46.000.000.000	-
		Trả vay	40.000.000.000	-
		Chi phí thuê	4.584.467.895	3.188.521.220
		Phí dịch vụ quản lý	948.514.694	1.694.261.220
		Lãi vay	993.333.334	-
		Thu chuyển nhượng	-	100.000.000.000
		Góp vốn	-	100.000.000.000
Southgate	Công ty con	Nhận cổ tức	28.500.000.000	28.500.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	202.127.590.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu bán căn hộ	22.677.000.000	-
		Trả gốc vay	6.000.000.000	-
		Lãi vay	426.500.000	-
		Phải thu cổ tức	-	250.000.000
Nam Phan	Công ty con	Trả vay	10.500.000.000	-
		Cổ tức	10.053.222.800	38.604.659.600
		Lãi vay	5.184.103.106	5.706.443.455
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	9.000.000.000	10.400.000.000
		Phải trả lãi vay	2.736.666.667	3.080.000.001
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	3.600.000.000	3.600.000.000
		Chia lợi nhuận	-	171.684.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	79.061.538.669
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	2.401.885.122	40.159.304.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	1.052.652.351	29.174.245.216
		Nhận lợi nhuận	-	3.468.087.263
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí thuê	989.350.645	46.900.000
		Phí dịch vụ quản lý	-	8.341.896.528
		Nhận lợi nhuận	-	4.700.000.000
		Nhận tiền mua căn hộ	-	632.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê	426.555.899	500.334.344
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	900.000.000
		Lãi vay	-	42.466.666
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	20.148.763	334.597.399
		Nhận cổ tức	-	17.000.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	1.290.477.779
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	282.516.284
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí quản lý	-	53.477.973
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			104.588.447.438	538.764.457.669

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	145.779.418.615	145.779.418.615
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	22.181.404.576	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	8.932.836.062
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	4.034.971.915	-
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Doanh thu cho thuê	2.340.233.590	1.839.212.590
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	-
Đầu tư Tân Hiệp	Bên Liên quan	Doanh thu khác	330.183.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	312.610.944
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	49.190.972.315
			227.769.643.336	337.869.310.325

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	11.162.695.988	4.333.220.934
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	765.813.223
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí thuê xe	171.531.500	-
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			22.724.037.031	15.328.266.037
Khoản phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	25.977.690.000	25.977.690.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	5.784.109.589	44.571.780.823
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	627.312.825	627.312.825
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	-	199.216.068.493
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	-	1.300.000.000
			41.836.912.414	277.540.652.141

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	227.716.068.493	-
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			231.964.809.763	4.248.741.270
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	97.154.851.787	254.728.578.542
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	82.562.418.010	95.734.005.660
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	34.853.333.691	129.627.801.023
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	25.065.282.221	20.275.355.094
Sân Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	12.064.246.281	34.262.093.969
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	4.168.022.858
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000
NLG - NNR – HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	-
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	151.295.000	5.665.694.799
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	112.814.254
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479
			261.112.470.438	548.786.548.268

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 16)				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	1.529.697.000	1.529.697.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	-	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	-	2.118.000.000
			1.529.697.000	557.192.021.600

Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)

NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	68.775.670.289	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	1.082.999.997	660.666.665
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			437.725.824.088	751.981.842.026

Vay ngắn hạn (TM số 20.1)

Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	90.000.000.000	100.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	105.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	48.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
			312.020.552.171	408.020.552.171

Vay dài hạn (TM số 20.2)

Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	176.042.091.910
----------	-------------	-----	-----------------	-----------------

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	50.313.619.292	45.129.516.186
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	39.008.624.334
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	23.833.333.340	20.816.666.672
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	7.456.221.089	6.429.934.431
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	6.758.333.334	6.621.666.667
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.556.209.588
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	653.333.333
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.384.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	981.330.557	9.364.677.779
Nam Long Land	Công ty con	Phi tư vấn	-	957.500.000
			132.938.338.201	131.538.128.990

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)	8.654.070.135	8.640.558.885
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc (**)	25.414.959.836	22.715.203.959
TỔNG CỘNG	34.069.029.971	31.355.762.844

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	11.157.182.703	9.664.571.793
Từ 1 đến 5 năm	5.702.911.574	1.986.745.515
TỔNG CỘNG	16.860.094.277	11.651.317.308

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	6.900.272.436	2.388.470.931
Từ 1 đến 5 năm	10.545.110.836	8.967.888.017
Trên 5 năm	6.363.636.364	5.946.117.837
TỔNG CỘNG	23.809.019.636	17.302.476.785

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Dự án Akari (*)	2.762.631.771.308	1.572.120.786.989	1.190.510.984.319
Dự án Cần Thơ	1.962.170.538.499	681.135.984.349	1.281.034.554.150
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.439.268.137	131.795.975.018	188.643.293.119
Dự án Mizuki	188.549.290.675	4.570.958.384	183.978.332.291
Dự án Southgate	120.342.076.070	25.605.255.581	94.736.820.489
Khác	231.125.884.658	14.808.422.277	216.317.462.381
TỔNG CỘNG	<u>6.058.225.806.236</u>	<u>2.719.568.235.725</u>	<u>3.338.657.570.511</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
TỔNG CỘNG	<u>5.921.985.269.127</u>	<u>2.702.167.033.208</u>	<u>3.219.818.235.919</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

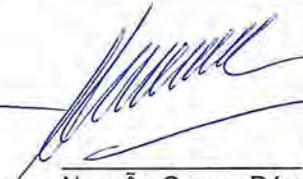
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty.


Nguyễn Phúc Kim
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



bc

Số: 097/2025/W/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 08 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST
báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 đã
được kiểm toán so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30.06.2025 (đồng)	Lũy kế đến 30.06.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.817.800.752.193	543.408.630.113	235%
2	Lãi thuần sau thuế	204.332.787.029	180.617.685.485	13%

Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2025 đạt 1.818 tỷ đồng, tăng 1.274 tỷ đồng hay 235% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ và đất nền dự án Cần Thơ và doanh thu bán căn hộ từ dự án Akari (chiếm khoảng 95% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận sáu tháng đầu năm 2025 tăng 24 tỷ đồng hay 13% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu bán căn hộ dự án Cần Thơ và Akari so với sáu tháng cùng kỳ năm 2024.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 01 tháng 08 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Interim separate financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Report on review of the interim separate financial statements	4 - 5
Interim separate balance sheet	6 - 7
Interim separate income statement	8
Interim separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the interim separate financial statements	11 - 53

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 27th amended ERC dated 17 February 2025.

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

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors ("the BOD") during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman	
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member	resigned on 28 July 2025
Mr Nguyen Duc Thuan	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member	
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member	
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member	
Mr Ngian Siew Siong	Independent member	

AUDIT COMMITTEE

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

Mr Kenneth Michael Atkinson	Head	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member	resigned on 28 July 2025
Mr Tran Thanh Phong	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	

MANAGEMENT

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

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

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying interim separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2025 in accordance with the Chart of Authorisation No 03/2025/UQ/NLG effective from 31 March 2025 to 31 March 2026.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF MANAGEMENT

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

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

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the accompanying interim separate financial statements. The Company prepared these interim separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2025 on 1 August 2025.

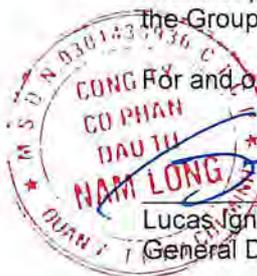
Users of the interim separate financial statements should read them together with the said interim consolidated financial statements in order to obtain full information on the interim consolidated financial position, interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows of the Group.

For and on behalf of management:

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025





Shape the future
with confidence

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

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

Reference: 11612990/69175724/LR-R

REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

We have reviewed the accompanying interim separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 1 August 2025 and set out on pages 6 to 53, which comprise the interim separate balance sheet as at 30 June 2025, the interim separate income statement and the interim separate cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

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

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



Shape the future
with confidence

Conclusion

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

1 August 2025

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET
as at 30 June 2025

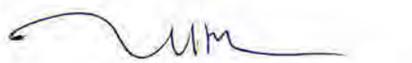
VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
100	A. CURRENT ASSETS		5,056,791,717,999	8,007,268,581,800
110	I. Cash and cash equivalents	5	1,889,889,970,301	3,390,289,401,797
111	1. Cash		575,289,349,140	872,708,611,197
112	2. Cash equivalents		1,314,600,621,161	2,517,580,790,600
120	II. Short-term investment		121,200,623,751	198,606,149,000
123	1. Held-to-maturity investments	6	121,200,623,751	198,606,149,000
130	III. Current accounts receivables		1,255,575,910,624	1,671,979,926,883
131	1. Short-term trade receivables	7	786,037,707,028	1,028,059,862,710
132	2. Short-term advances to suppliers	8	188,482,174,546	174,371,203,395
136	3. Other short-term receivables	9	331,831,779,739	520,324,611,467
137	4. Provision for doubtful debts	7,8	(50,775,750,689)	(50,775,750,689)
140	IV. Inventory	10	1,777,274,850,641	2,735,652,126,714
141	1. Inventories		1,777,274,850,641	2,735,652,126,714
150	V. Other current assets		12,850,362,682	10,740,977,406
151	1. Short-term prepaid expenses	11	5,731,577,805	5,179,003,888
152	2. Value-added tax deductible	17	6,917,784,877	5,361,973,518
153	3. Tax and other receivables from the States	17	201,000,000	200,000,000
200	B. NON-CURRENT ASSETS		12,293,049,838,805	12,068,643,642,865
210	I. Long-term receivables		235,114,865,093	7,397,919,958
216	1. Other long-term receivables	9	235,114,865,093	7,397,919,958
220	II. Fixed assets		49,205,618,946	60,735,627,765
221	1. Tangible fixed assets	12	2,568,826,748	2,991,346,569
222	Cost		19,732,308,118	19,580,408,118
223	Accumulated depreciation		(17,163,481,370)	(16,589,061,549)
227	2. Intangible fixed assets	13	46,636,792,198	57,744,281,196
228	Cost		121,842,550,509	121,842,550,509
229	Accumulated amortisation		(75,205,758,311)	(64,098,269,313)
230	III. Investment properties		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress		556,425,000	749,690,000
242	1. Construction in progress		556,425,000	749,690,000
250	V. Long-term investments	14	11,883,103,874,652	11,872,943,874,652
251	1. Investments in subsidiaries	14.1	10,278,979,990,403	10,342,479,990,403
252	2. Investments in jointly controlled entities and associates	14.2	1,604,123,884,249	1,530,463,884,249
260	VI. Other long-term assets		125,069,055,114	126,816,530,490
261	1. Long-term prepaid expenses	11	62,005,298,304	70,888,231,681
262	2. Deferred tax assets	28.3	63,063,756,810	55,928,298,809
270	TOTAL ASSETS		17,349,841,556,804	20,075,912,224,665

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

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
300	C. LIABILITIES		8,501,784,737,157	11,214,883,945,351
310	I. Current liabilities		4,439,280,854,416	7,639,151,382,932
311	1. Short-term trade payables	15	408,477,570,835	1,015,014,298,623
312	2. Short-term advances from customers	16	1,308,499,349,762	2,632,024,069,040
313	3. Statutory obligations	17	56,111,451,860	297,123,206,300
314	4. Payables to employees		174,500,067	11,188,343,531
315	5. Short-term accrued expenses	18	936,547,743,330	1,017,019,034,947
318	6. Short-term unearned revenues		4,051,065,376	4,555,597,758
319	7. Other short-term payables	19	611,558,108,699	878,815,439,678
320	8. Short-term loans	20	1,068,095,213,663	1,739,522,673,755
322	9. Bonus and welfare fund	21	45,765,850,824	43,888,719,300
330	II. Non-current liabilities		4,062,503,882,741	3,575,732,562,419
337	1. Other long-term liabilities		2,768,559,555	2,768,559,555
338	2. Long-term loans	20	4,019,617,916,662	3,532,557,508,574
342	3. Long-term provisions	22	40,117,406,524	40,406,494,290
400	D. OWNERS' EQUITY		8,848,056,819,647	8,861,028,279,314
410	I. Capital	23.1	8,848,056,819,647	8,861,028,279,314
411	1. Share capital		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium		2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings		2,560,091,463,515	2,576,041,253,182
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,355,758,676,486	1,738,748,369,852
421b	- Undistributed earnings of current period		204,332,787,029	837,292,883,330
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		17,349,841,556,804	20,075,912,224,665



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

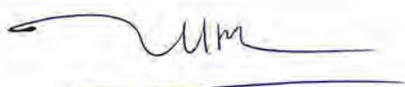
1 August 2025



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

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	1,817,800,752,193	543,408,630,113
11	2. Costs of goods sold and services rendered	25	(1,144,124,218,917)	(511,323,800,756)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		673,676,533,276	32,084,829,357
21	4. Finance income	24.2	238,805,752,179	527,759,421,195
22	5. Finance expenses	26	(333,391,407,300)	(191,269,729,193)
23	- In which: Interest expenses		(204,584,561,101)	(174,238,720,043)
25	6. Selling expenses	27	(174,914,338,116)	(5,656,567,408)
26	7. General and administrative expenses	27	(150,428,118,180)	(188,233,315,003)
30	8. Operating profit		253,748,421,859	174,684,638,948
31	9. Other income		14,302,753,202	1,835,939,767
32	10. Other expenses		(718,807,322)	(6,033,090,322)
40	11. Other profit (loss)		13,583,945,880	(4,197,150,555)
50	12. Accounting profit before tax		267,332,367,739	170,487,488,393
51	13. Current corporate income tax expense	28.1	(70,135,038,711)	(7,783,894,964)
52	14. Deferred tax income	28.3	7,135,458,001	17,914,092,056
60	15. Net profit after tax		204,332,787,029	180,617,685,485



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025



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

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		267,332,367,739	170,487,488,393
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13	11,681,908,819	11,882,053,158
05	Profits from investing activities		(238,805,752,179)	(527,034,969,252)
06	Interest expenses and bond issuance costs	26	333,391,407,300	187,982,777,250
08	Operating profit (loss) before changes in working capital		373,599,931,679	(156,682,650,451)
09	Decrease (increase) in receivables		169,105,695,151	(378,824,322,948)
10	Decrease (increase) in inventories		958,377,276,073	(989,922,786,173)
11	(Decrease) increase in payables		(2,149,615,082,208)	1,641,889,628,642
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		8,330,359,460	(19,635,888,417)
14	Interest paid		(210,043,240,479)	(180,313,172,787)
15	Corporate income tax paid	17	(311,541,127,249)	(4,370,815,563)
17	Other cash outflows from operating activities		(23,274,538,476)	(33,340,162,134)
20	Net cash flows used in operating activities		(1,185,060,726,049)	(121,200,169,831)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(151,900,000)	(2,064,500,000)
23	Loans to other entities and bank term deposits		(21,594,474,751)	(498,071,125,589)
24	Loan receipt from other entities and bank term deposits		99,000,000,000	297,000,000,000
25	Payments for investments in other entities		(268,660,000,000)	(932,334,000,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		258,500,000,000	270,896,500,000
27	Interest and dividends received		249,694,858,792	352,459,090,948
30	Net cash flows from (used in) investing activities		316,788,484,041	(512,114,034,641)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		958,971,628,433	1,091,864,314,325
34	Repayment of borrowings and capital redemption of business corporation contract ("BCC")		(1,400,865,547,062)	(466,161,429,815)
36	Dividends paid	23.2	(190,233,270,859)	(154,771,913,681)
40	Net cash flows (used in) from financing activities		(632,127,189,488)	470,930,970,829

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

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
50	Net decrease in cash and cash equivalents for the period		(1,500,399,431,496)	(162,383,233,643)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		3,390,289,401,797	339,184,233,454
70	Cash and cash equivalents at end of period	5	1,889,889,970,301	176,800,999,811



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025



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

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005 and the 27th amended ERC dated 17 February 2025.

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

As at 30 June 2025, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries and two (2) jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

Companies	Locations	Businesses	Interest and voting rights (%)	
			30 June 2025	31 December 2024
Subsidiaries				
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
NN Kikyo Valora Company Limited	HCMC	Real estate	59.11	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	100.00	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00	100.00

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

As at 30 June 2025, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries and two (2) jointly-controlled entities and one associate with details are as follows: (continued)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Interest and voting rights (%)</i>	
			<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Subsidiaries				
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long SPV Company Limited (**)	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Jointly-controlled entities				
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	50.53	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
Associate				
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited ("Anabuki")	HCMC	Real estate	30.59	30.59

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

(**) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2025 and as at the date of these interim consolidated financial statements.

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

The number of the Company's employees as at 30 June 2025 is 125 employees (31 December 2024: 126 employees).

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

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the interim separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 14.1. The Company prepared these interim separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2025 dated 1 August 2025.

Users of the interim separate financial statements should read them together with the said interim consolidated financial statements in order to obtain full information on the interim consolidated financial position, interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows of the Group as a whole.

2.2 Applied accounting Standards and System

The interim separate financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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

2.3 Applied accounting documentation system

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

2.4 Fiscal year

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

2.5 Accounting currency

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

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

3.2 *Inventories*

Inventories comprise development projects undertaken by the Company 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 inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the interim balance sheet date.

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

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost of inventory property comprise direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- Freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market price [discounted for the time value of money if significant] at the interim balance sheet date, and less cost to complete and the estimated selling price.

The cost of the inventory property sold recognized in the interim income statement based on specific identification method.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 *Receivables*

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

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

3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

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

Where the Company is the lessor

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

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

Machinery and equipment	5 - 12 years
Buildings and structures	25 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment	4 - 8 years
Computer software	3 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 Company.

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 - 25 years
--------------------------	--------------

LUR with indefinite useful life is not amortised.

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

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

3.8 Borrowing costs

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

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

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

3.9 Prepaid expenses

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the interim separate income statement over 2 to 5 years:

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

3.10 Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the interim separate income statement. Distributions from sources before the date of acquisition are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in joint ventures

Investments in joint ventures over which the Company has joint control with the other venture are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the joint ventures arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the interim separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

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 and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim separate 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 interim separate financial statements and deducted against the value of such investments.

3.11 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 *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 the Company. 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 period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the interim separate 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.

3.13 *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.

3.14 *Provision*

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

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

3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

All exchange differences are taken to the interim separate income statement.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 *Appropriation of net profit*

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

3.17 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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:

Sale of villas, town houses and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructures are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructures 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 Company'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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Taxation

Current income tax

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

Current income tax is charged or credited to the interim separate 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 Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company 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 balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for interim 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 period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim separate 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 Company 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Related parties

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

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

4.1 Capital contribution to increase ownership in Paragon

On 2 April 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 73,660,000,000 into Paragon. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 50.53% as of this date. The additional capital contribution was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 8th amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated 21 April 2025. (Note 14.2).

4.2 Capital contribution to increase of ownership of Kikyo Valora

On 30 June 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 195,000,000,000 into Kikyo Valora. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 59.11% as of this date. As the date of the interim separate financial statements, Kikyo Valora is in progress of updating the amended ERC. (Note 14.1)

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 divestment 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. (Note 14.1)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Cash on hand	277,545,088	274,669,897
Cash in banks (*)	575,011,804,052	872,433,941,300
Cash equivalents (**)	1,314,600,621,161	2,517,580,790,600
TOTAL	1,889,889,970,301	3,390,289,401,797

(*) In which, the cash in bank amounting to VND 152,075,000,000 at the commercial banks 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 interests at the rates from 3% per annum to 4.75% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of six months and earned interests at the rates ranging from 5.1% to 5.55% per annum.

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

7. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Trade receivables from related parties (Note 29)	227,769,643,336	337,869,310,325
Trade receivables from other customers	<u>558,268,063,692</u>	<u>690,190,552,385</u>
TOTAL	786,037,707,028	1,028,059,862,710
Provision for short-term doubtful debts	<u>(185,761,495)</u>	<u>(185,761,495)</u>
NET	<u>785,851,945,533</u>	<u>1,027,874,101,215</u>

(*) Right of short-term receivables from Nam Long Can Tho projects was secured for the loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (Note 20.4)

8. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances to buy land and real estate projects	96,665,683,566	94,638,978,363
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	42,145,775,532	40,119,070,329
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	69,092,453,949	64,403,958,995
- Mr. Dinh Tien Hoang	11,622,100,245	-
- Delta Construction Management Company	1,784,206,847	1,784,206,847
- An Phong Construction Joint Stock Company	-	7,091,305,620
- Others	55,686,146,857	55,528,446,528
Advances to related parties (Note 29)	<u>22,724,037,031</u>	<u>15,328,266,037</u>
TOTAL	188,482,174,546	174,371,203,395
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	<u>(50,589,989,194)</u>	<u>(50,589,989,194)</u>
NET	<u>137,892,185,352</u>	<u>123,781,214,201</u>

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

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Advances to employee for land compensation purposes	244,759,019,500	183,410,709,500
Dividend receivables and capital refund	41,209,599,589	276,913,339,316
Advances to employees	18,770,029,057	32,092,258,498
Others	27,093,131,593	27,908,304,153
	<u>331,831,779,739</u>	<u>520,324,611,467</u>
Long-term		
Dividend receivables	227,716,068,493	-
Deposits	7,398,796,600	7,397,919,958
	<u>235,114,865,093</u>	<u>7,397,919,958</u>
TOTAL	<u>566,946,644,832</u>	<u>527,722,531,425</u>
<i>In which:</i>		
Other receivables	293,144,922,655	245,933,138,014
Other receivables from related parties (Note 29)		
- Short-term	41,836,912,414	277,540,652,141
- Long-term	231,964,809,763	4,248,741,270

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

10. INVENTORIES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Inventory properties under development (i)	1,750,018,080,872	2,684,534,548,980
Project management services (ii)	27,256,769,769	51,117,577,734
TOTAL	1,777,274,850,641	2,735,652,126,714
(i) Inventory properties under development:		
<i>Can Tho Project (*)</i>	1,384,681,779,414	1,849,664,002,876
<i>Phuoc Long B Project - extension</i>	118,906,355,402	123,577,414,433
<i>Akari Project</i>	98,044,048,180	552,952,765,915
<i>Tan Thuan Dong Project</i>	81,958,375,507	79,855,192,195
<i>Long An 36ha Project (**)</i>	23,402,093,115	18,491,524,622
<i>Go O Moi Project</i>	12,505,057,129	12,312,418,134
<i>Areco (Flora Novia) Project</i>	-	17,160,858,680
<i>Other projects</i>	30,520,372,125	30,520,372,125
(ii) Project management services		
<i>VSIP Project</i>	17,730,171,621	17,610,171,621
<i>Phu Huu Project</i>	5,385,578,710	5,385,578,710
<i>VCT Project</i>	-	26,057,514,909
<i>Other projects</i>	4,141,019,438	2,064,312,494

(*) During the period, the Company capitalised interest amounting to VND 19,612,328,767 to those inventory properties under development (for the six-month period ended 30 June 2024: VND 27,568,787,727).

(**) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 20.3).

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Tool and equipment	2,427,847,584	1,994,001,667
Commission fees	2,723,730,221	3,185,002,221
Others	580,000,000	-
	<u>5,731,577,805</u>	<u>5,179,003,888</u>
Long-term		
Commission fees	58,551,882,115	66,159,656,000
Tool and equipment	3,453,416,189	4,728,575,681
	<u>62,005,298,304</u>	<u>70,888,231,681</u>
TOTAL	67,736,876,109	76,067,235,569

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
Cost:					
31 December 2024	1,403,328,285	1,279,899,200	2,339,814,218	14,557,366,415	19,580,408,118
New purchase for the period	-	-	-	151,900,000	151,900,000
30 June 2025	1,403,328,285	1,279,899,200	2,339,814,218	14,709,266,415	19,732,308,118
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	592,209,200	790,363,100	12,779,166,500	14,161,738,800
Accumulated depreciation:					
31 December 2024	(1,010,396,008)	(812,374,435)	(1,489,629,234)	(13,276,661,872)	(16,589,061,549)
Depreciation for the period	(77,319,763)	(28,066,566)	(135,915,061)	(333,118,431)	(574,419,821)
30 June 2025	(1,087,715,771)	(840,441,001)	(1,625,544,295)	(13,609,780,303)	(17,163,481,370)
Net carrying amount:					
31 December 2024	392,932,277	467,524,765	850,184,984	1,280,704,543	2,991,346,569
30 June 2025	315,612,514	439,458,199	714,269,923	1,099,486,112	2,568,826,748

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

13. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2024 and 30 June 2025	281,743,975	121,560,806,534	121,842,550,509
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	21,946,495,200	21,946,495,200
Accumulated amortisation:			
31 December 2024	-	(64,098,269,313)	(64,098,269,313)
Amortization for the period	-	(11,107,488,998)	(11,107,488,998)
30 June 2025	-	(75,205,758,311)	(75,205,758,311)
Net carrying amount:			
31 December 2024	281,743,975	57,462,537,221	57,744,281,196
30 June 2025	281,743,975	46,355,048,223	46,636,792,198

14. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Investments in subsidiaries (<i>Note 14.1</i>)	10,278,979,990,403	10,342,479,990,403
Investments in jointly-controlled entities (<i>Note 14.2</i>)	1,604,123,884,249	1,530,463,884,249
TOTAL	11,883,103,874,652	11,872,943,874,652



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at 30 June 2025 comprise the following:

Subsidiaries	30 June 2025		31 December 2024	
	Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront	65.10	3,766,411,218,783	65.10	3,766,411,218,783
Nam Long VCD	(iii) 91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	(v) 60.00	1,302,394,102,740	60.00	1,302,394,102,740
Nam Long Land	100.00	668,334,000,000	100.00	668,334,000,000
Nam Khang	100.00	585,981,690,000	100.00	585,981,690,000
Nam Long CP	100.00	505,590,909,656	100.00	505,590,909,656
Kikyo Valora	(ii) 59.11	486,500,000,000	50.00	291,500,000,000
Nam Phan	99.99	351,698,486,717	99.99	351,698,486,717
Nam Phat Land	90.00	270,000,000,000	90.00	270,000,000,000
Nguyen Son	87.33	97,989,372,800	87.33	97,989,372,800
NLG - NNR - HR Fuji	(i),(iv) 50.00	51,714,839,707	50.00	310,214,839,707
Nam Long SPV	100.00	5,000,000,000	100.00	5,000,000,000
TOTAL		10,278,979,990,403		10,342,479,990,403

- (i) The Company has more than 50% voting rights in the company.
- (ii) On 30 June 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 195,000,000,000 into Kikyo Valora. As the date of the interim separate financial statements, Kikyo Valora is in progress of updating the amended ERC.
- (iii) As at 30 June 2025, the Company used its shares and land use rights at lot 7692 Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province in Nam Long VCD to pledged for its bonds (Note 20.5).
- (iv) On 12 June 2025, the Company completed the divestment from NLG - NNR - HR Fuji amounting to VND 258,500,000,000. The divestment 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.
- (v) As at 30 June 2025, the Company it shares held in Southgate to pledged for its bonds (Note 20.5).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.2 Investments in a jointly-controlled entity

Entities	Business	30 June 2025		31 December 2024	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon (i)	Real estate	50.53	1,064,123,884,249	50.00	990,463,884,249
NNH Mizuki (ii)	Real estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
TOTAL			1,604,123,884,249		1,530,463,884,249

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

On 2 April 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 73,660,000,000 into Paragon. 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.

(ii) The principal activity of NNH Mizuki is to develop Mizuki Park Residential Area on an area of 26 hectares in South Sai Gon Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Trade payables to other parties	147,365,100,397	466,227,750,355
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	63,724,584,659	248,886,780,996
- Pham Nguyen Development Construction Investment Joint Stock Company	-	25,642,981,950
- Others	83,640,515,738	191,697,987,409
Trade payables to related parties (Note 29)	261,112,470,438	548,786,548,268
TOTAL	408,477,570,835	1,015,014,298,623

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advance received from customers for the purchase of real estate properties (*)	1,306,969,652,762	2,078,479,744,440
Advances received for project management services	1,529,697,000	286,544,324,600
Advances received for project transfer	-	267,000,000,000
TOTAL	<u>1,308,499,349,762</u>	<u>2,632,024,069,040</u>
<i>In which:</i>		
Advance from others	1,306,969,652,762	2,074,832,047,440
Advance from related parties (Note 29)	1,529,697,000	557,192,021,600

(*) This amount represented advances received from customers based on the contracts for the purchases of apartments, town houses, villas and land which are not yet handed-over as at 30 June 2025.

17. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES

	VND			
	31 December 2024	Increase	Decrease	30 June 2025
Receivable				
Value-added tax	5,361,973,518	32,386,116,328	(30,830,304,969)	6,917,784,877
Others	200,000,000	1,000,000	-	201,000,000
TOTAL	<u>5,561,973,518</u>	<u>32,387,116,328</u>	<u>(30,830,304,969)</u>	<u>7,118,784,877</u>
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	270,401,972,964	70,135,038,711	(311,541,127,249)	28,995,884,426
<i>In which:</i>				
Current income tax	270,401,972,964	64,967,427,986	(306,373,516,524)	28,995,884,426
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	-	5,167,610,725	(5,167,610,725)	-
Personal income tax	26,721,233,336	34,376,494,377	(38,171,989,333)	22,925,738,380
Value-added tax (*)	-	111,776,875,040	(107,587,045,986)	4,189,829,054
Others	-	3,681,284,395	(3,681,284,395)	-
TOTAL	<u>297,123,206,300</u>	<u>219,969,692,523</u>	<u>(460,981,446,963)</u>	<u>56,111,451,860</u>

(*) Movement of value-added tax payable represented the amount declared and being offset during the period.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Cost-to-complete of projects	643,964,033,925	712,509,879,461
Interest expense payables	181,388,325,984	176,919,475,680
Interest supporting fee and guarantee fee	104,525,741,921	126,430,177,956
Bond issuance cost	5,940,000,000	-
Other operating costs	729,641,500	1,159,501,850
TOTAL	936,547,743,330	1,017,019,034,947
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	<i>803,609,405,129</i>	<i>885,480,905,957</i>
<i>Accrued expenses to related parties (Note 29)</i>	<i>132,938,338,201</i>	<i>131,538,128,990</i>

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Investment contributions received for BCCs (*)	333,000,000,000	583,000,000,000
Maintenance funds	129,609,860,440	108,739,139,128
Profit shared to BCC partners	103,504,145,173	168,321,175,361
Registration fee	22,240,159,749	3,096,327,996
Deposits received	3,370,177,298	1,450,871,461
Others	19,833,766,039	14,207,925,732
TOTAL	611,558,108,699	878,815,439,678
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 29)</i>	<i>437,725,824,088</i>	<i>751,981,842,026</i>
<i>Other payables to other parties</i>	<i>173,832,284,611</i>	<i>126,833,597,652</i>

(*) This amount represents the investments in BCC on 20 April 2021 with NLG - NNR - HR Fuji, the company's subsidiary, with the amount of VND 583,000,000,000 for the purpose of the business cooperation for development of Zone D and Zone F of Hoang Nam Apartments Project located at An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City. According to BCC, the Company is appointed to account for all transactions in BCC, record revenues, expenses, separately recognize income statement of BCC and make tax declaration. During the period, the Company made a capital reimbursement for BCC amounting to VND 250,000,000,000 according to the Akari BCC's Resolution No 05/2025/NQ-BCC.

As of 30 June 2025, the project is in the handing over phase.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the period then ended

20. LOANS

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Loans from banks (Note 20.3)	590,532,569,582	675,926,488,211
Loans from related parties (Notes 20.1 and 29)	312,020,552,171	408,020,552,171
Current portion of loans from a related party (Note 20.2)	165,542,091,910	-
Current portion of bonds (Note 20.5)	-	655,575,633,373
	<u>1,068,095,213,663</u>	<u>1,739,522,673,755</u>
Long-term		
Bonds (Note 20.5)	3,619,617,916,662	2,956,515,416,664
Loans from banks (Note 20.4)	400,000,000,000	400,000,000,000
Long-term loans from related parties	-	176,042,091,910
	<u>4,019,617,916,662</u>	<u>3,532,557,508,574</u>
TOTAL	<u>5,087,713,130,325</u>	<u>5,272,080,182,329</u>

20.1 Short-term loans from related parties

Details of the short-term unsecured loans from related parties to support working capital needs are as follows:

Lenders	30 June 2025	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Kikyo Valora	100,000,000,000	1 Mar 2026	6.00%
Nam Phat Land	90,000,000,000	20 June 2026	6.00%
Nam Khang	65,000,000,000	3 May 2026	8.00%
Nam Long Mekong	33,020,552,171	31 December 2025	6.00%
Nam Long Mekong	15,000,000,000	19 July 2025	6.00%
Nam Long Retail	9,000,000,000	24 October 25	6.00%
TOTAL	<u>312,020,552,171</u>		

20.2 Current portion of long-term loan from a related party

Details of the Current portion of long-term unsecured loans from a related party to support working capital needs are as follows:

Lenders	30 June 2025	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Phan	165,542,091,910	15 May 2026	6.00%

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

20. LOANS (continued)

20.3 Short-term loans from banks

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

<i>Lenders</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>	
Orient Commercial Joint Stock Bank	399,997,241,094	From 20 Aug 2025 to 22 Mar 2026	7.00 – 7.40	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	14 September 2025	7.00	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	76,026,531,680	From 21 Jul 2025 to 17 Oct 2025	6.00 – 6.90	Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	14,817,802,089	23 December 2025	6.50	Unsecured
TOTAL	590,532,569,582			

20.4 Long-term loans from banks

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

<i>Lenders</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>	
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	25 October 2027	Interest rate adjusted per 6 months	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds

Arrangement/ guarantor organizations	Bonds	Ending balance VND	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Bond No.1	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Note 14.1)
	Bond No.2	450,000,000,000	9.78	22 August 2027		
	Bond No.3	350,000,000,000				
	Bond No.4	150,000,000,000				
Vietcap Securities Joint Stock Company	Bond No.5	660,000,000,000	9.8 - 11.00	4 June 2028	Full settlement of the matured principal of bonds	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Note 14.1)
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Bond No.6 – owned by Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.70	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Land use rights at Lot 7692, Map Sheet No. 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD (Note 14.1)

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	30 June 2025		Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
		VND					
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	126,000,000,000					
Stock Company	Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	126,000,000,000					
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000	9.50	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company (Note 14.1)	
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	100,000,000,000					
	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	70,000,000,000					
	AIA Vietnam Insurance L.L.C	16,000,000,000					
	FWD Vietnam Insurance L.L.C	12,000,000,000					

Less:

Issuance costs

(40,382,083,338)

30 June 2025

3,619,617,916,662

In which:

Non-current portion

3,619,617,916,662

Current portion

-

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

20. LOANS (continued)

20.6 Movements of loans and bond during the period

	<i>Loans</i>	<i>Bonds</i>	<i>VND Total</i>
31 December 2024	1,659,989,132,292	3,612,091,050,037	5,272,080,182,329
Drawdown from borrowings	298,971,628,433	660,000,000,000	958,971,628,433
Repayment from borrowings	(490,865,547,062)	(660,000,000,000)	(1,150,865,547,062)
Cost of issuing bonds	-	(5,940,000,000)	(5,940,000,000)
Allocation cost of issuing bonds	-	13,466,866,625	13,466,866,625
30 June 2025	<u>1,468,095,213,663</u>	<u>3,619,617,916,662</u>	<u>5,087,713,130,325</u>

21. BONUS AND WELFARE FUND

	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>VND</i>
1 January	43,888,719,300	59,023,789,098	
Increase (Note 23.1)	28,130,000,000	33,860,000,000	
Fund usage	<u>(26,252,868,476)</u>	<u>(33,340,162,134)</u>	
30 June	<u>45,765,850,824</u>	<u>59,543,626,964</u>	

22. PROVISIONS

This balance represents the warranty work provision and work items completed which was handed - over as at the reporting date.

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

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

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
For the six-month period ended 30 June 2024					
1 January 2024	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013
Net profit for the period	-	-	-	180,617,685,485	180,617,685,485
Cash dividends declared	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)
30 June 2024	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>2,431,271,455,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>1,919,366,055,337</u>	<u>8,204,353,081,469</u>
For the six-month period ended 30 June 2025					
1 January 2025	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,576,041,253,182	8,861,028,279,314
Net profit for the period	-	-	-	204,332,787,029	204,332,787,029
Cash dividends declared	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program (i)	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
30 June 2025	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>2,431,271,455,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>2,560,091,463,515</u>	<u>8,848,056,819,647</u>

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

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

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Contributed capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Increase during the period	2,978,330,000	-
Ending balance	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Cash dividends declared	192,152,576,696	192,003,958,029
Dividends paid in cash	190,233,270,859	154,771,913,681

23.3 Share capital

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

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (30 June 2025: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

24. REVENUES

24.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Revenue from project management services and land, apartments, town houses	1,815,035,884,593	541,007,404,269
Revenue from rendering of services	2,764,867,600	2,401,225,844
TOTAL	<u>1,817,800,752,193</u>	<u>543,408,630,113</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sales to related parties (Note 29)</i>	104,588,447,438	538,764,457,669
<i>Sales to other parties</i>	1,713,212,304,755	4,644,172,444

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

24. REVENUES (continued)

24.2 Finance income

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Dividend income and gain from investments	183,942,263,896	287,976,374,974
Interest income from bank deposits	54,863,488,283	12,061,101,113
Profit from disposal of an investment	-	227,721,945,108
TOTAL	<u>238,805,752,179</u>	<u>527,759,421,195</u>

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Cost of project management services and selling land, apartments, town houses	1,144,109,206,917	511,149,738,623
Cost of rendering of services	15,012,000	174,062,133
TOTAL	<u>1,144,124,218,917</u>	<u>511,323,800,756</u>

26. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Bond interest	147,071,397,253	140,981,287,669
Share profit to BCC partners	115,321,648,730	724,451,943
Interest expenses	57,513,163,848	33,257,432,374
Bond issuance fees	13,485,197,469	13,744,057,207
Loss from disposal of investments	-	2,562,500,000
TOTAL	<u>333,391,407,300</u>	<u>191,269,729,193</u>

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

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Selling expenses		
Marketing expense and commission	173,579,235,908	4,693,677,149
Salary expenses	173,238,182	687,943,704
Others	1,161,864,026	274,946,555
	<u>174,914,338,116</u>	<u>5,656,567,408</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	72,037,487,477	74,765,505,573
External services	51,166,660,127	91,594,624,563
Depreciation	11,582,320,486	11,826,200,936
Rental expenses	9,157,172,213	9,604,375,277
Non-deductible VAT	6,105,647,569	-
Others	378,830,308	442,608,654
	<u>150,428,118,180</u>	<u>188,233,315,003</u>
TOTAL	<u>325,342,456,296</u>	<u>193,889,882,411</u>

28. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits.

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

28.1 CIT expense

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Current CIT expense	68,438,575,515	7,783,894,964
Underpayment of CIT as per the decision	1,696,463,196	-
TOTAL	70,135,038,711	7,783,894,964
Deferred tax income	(7,135,458,001)	(17,914,092,056)
TOTAL	<u>62,999,580,710</u>	<u>(10,130,197,092)</u>

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.1 CIT expense (continued)

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Accounting profit before tax	315,863,658,522	170,487,488,393
At applicable CIT rate of tax 20%	63,172,731,704	34,097,497,679
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expense</i>		
Non-deductible interest expenses (i)	20,212,413,941	11,258,219,265
Other non-deductible expenses	520,314,922	1,310,926,064
Share profit after tax to BCC parties	23,064,329,746	144,889,720
Dividend income exempted	(36,788,452,779)	(57,595,274,995)
Under accrued of CIT from previous year	1,696,463,196	-
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	-	653,545,175
Others	828,038,137	-
CIT expense (income)	72,705,838,867	(10,130,197,092)

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

28.2 Current tax (tax loss)

The current tax payable (tax loss) is based on taxable income (tax loss) for the current period. The taxable income (tax loss) of the Company for the period differs from profit as reported in the interim separate income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the interim balance sheet date.

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.3 Deferred tax

The following are the major deferred tax assets and liabilities recognized by the Company, and the movements thereon, during the current and previous periods:

	VND			
	<i>Interim separate balance sheet</i>		<i>Interim separate income statement</i>	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	25,171,663,668	27,696,167,527	(2,524,503,859)	7,783,894,956
Accrued expenses	16,089,211,998	16,135,508,295	(46,296,297)	13,214,029
Temporary difference in cost of sales	11,684,883,305	1,978,625,148	9,706,258,157	-
Provision for bad debts	10,117,997,839	10,117,997,839	-	-
Tax loss available for offset against future taxable income	-	-	-	10,116,983,071
Deferred tax assets	<u>63,063,756,810</u>	<u>55,928,298,809</u>		
Net deferred tax income			<u>7,135,458,001</u>	<u>17,914,092,056</u>

- (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 Company is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on cash collections from its customers after deducting corresponding expenses, or 1% on cash collections from its customers.

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.4 Tax loss available for offset against future taxable income

The Company is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the interim separate balance sheet date, the Company had aggregated accumulated tax losses of VND 378,975,595,089 available for offset against future taxable income. Details are as follows:

<i>Originating year</i>	<i>Can be utilized up to</i>	<i>Tax loss amount</i>	<i>Utilized up to 30 June 2025</i>	<i>VND Unutilized at 30 June 2025</i>
<i>Head Office</i>				
2023 (*)	2028	542,287,281,391	(163,311,686,302)	378,975,595,089
<i>Independent Branch</i>				
2021 (**)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-
2023 (**)	2028	5,296,371,631	(5,296,371,631)	-
TOTAL		551,141,692,544	(172,166,097,455)	378,975,595,089

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

(**) No deferred tax assets were recognised in respect of Can Tho Branch for the remaining tax loss of VND 10,084,201,910 because future taxable income cannot be ascertained at this stage.

28.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

The Company is entitled to carry forward interest expenses 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 year that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive year of 5 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, The Company has aggregated non-deductible interest expenses available amounting to VND 338,217,548,504 (on 31 December 2024: VND 237,155,478,798) as follows:

<i>Originating year</i>	<i>Can be used as deductible interest expense up to</i>	<i>Non-deductible interest expenses incurred</i>	<i>Non-deductible interest expenses carried forward to following years by 30 June 2025</i>	<i>Forfeited</i>	<i>VND Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2025</i>
2023	2028	(i) 254,694,273,267	(17,538,794,469)	-	237,155,478,798
2025	2030	(i) 101,062,069,706	-	-	101,062,069,706
TOTAL		355,756,342,973	(17,538,794,469)	-	338,217,548,504

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

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Nam Long VCD	Subsidiary
Nguyen Son	Subsidiary
Nam Phan	Subsidiary
Nam Long ADC	Subsidiary
Nam Long Mekong	Subsidiary
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary
Flora	Subsidiary
Valora	Subsidiary
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	Subsidiary
Nam Vien	Subsidiary
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	Subsidiary
6D	Subsidiary
Trading Floor	Subsidiary
Nam Long Service	Subsidiary
Nam Long Bus	Subsidiary
Nam Long CP	Subsidiary
Nam Long Land	Subsidiary
DNWF	Subsidiary
Southgate	Subsidiary
Nam Phat Land	Subsidiary
Nam Long Retail	Subsidiary
Nam Long SPV	Subsidiary
Paragon	Jointly-controlled entity
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity
Anabuki	Associate
Thai Binh	Related party
Tan Hiep	Related party

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Nam Long VCD	Subsidiary	Refund of advance	286,544,324,000	-
		Project management services revenue (*)	78,520,211,671	217,369,125,000
		Received advance from management services	-	199,551,338,000
		Rental fees	188,739,347	188,739,347
		Dividend received	-	13,124,192,220
		Management expenses	-	87,687,268
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Refund of advance	267,544,324,000	-
		Capital redemption	258,500,000,000	-
		BCC profit payable	115,321,648,730	724,451,943
		Dividend receivable	34,789,041,096	5,789,095,891
		Services fee	1,800,000,000	1,800,000,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Capital contribution	195,000,000,000	-
		Interest expenses	3,016,666,668	3,033,333,334
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant expenses	88,458,972,333	124,221,592,825
		Capital contribution	-	618,334,000,000
		Share transferred receivable	-	168,334,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant expenses	84,039,416,227	-
		Interest expenses	1,026,286,658	1,486,956,750
		Dividend received	-	356,340,000
Paragon	Jointly-controlled entity	Capital contribution	73,660,000,000	225,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Dividend received	52,000,000,000	-
		Loan payment	40,000,000,000	-
		Interest expenses	3,616,652,778	4,128,250,000
		Construction expenses	2,874,418,442	111,362,000,235
Nam Long CP	Subsidiary	Dividend received	46,000,000,000	-
		Loan payment	40,000,000,000	-
		Rental fees	4,584,467,895	3,188,521,220
		Management consultant expenses	948,514,694	1,694,261,220
		Interest expenses	993,333,334	-
		Capital transfer receipt	-	100,000,000,000
		Capital contribution	-	100,000,000,000
Southgate	Subsidiary	Dividend received	28,500,000,000	28,500,000,000
		Project management services revenue (*)	-	202,127,590,000

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (continued)

Related party	Relationship	Transaction	VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Nam Long Retail	Subsidiary	Sale of apartment	22,677,000,000	-
		Loan payment	6,000,000,000	-
		Interest expense	426,500,000	-
		Dividend receivable	-	250,000,000
Nam Phan	Subsidiary	Loan payment	10,500,000,000	-
		Dividend received	10,053,222,800	38,604,659,600
		Interest expenses	5,184,103,106	5,706,443,455
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan payment	10,000,000,000	10,000,000,000
		Dividend received	9,000,000,000	10,400,000,000
		Loan interest payable	2,736,666,667	3,080,000,001
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend received	3,600,000,000	3,600,000,000
		Profit shared	-	171,684,000,000
		Project management services revenue (*)	-	79,061,538,669
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services revenue (*)	2,401,885,122	40,159,304,000
Trading Floor	Subsidiary	Commission fees	1,052,652,351	29,174,245,216
		Profit receipt	-	3,468,087,263
Nam Long Service	Subsidiary	Rental fees	989,350,645	46,900,000
		Management consultant expenses	-	8,341,896,528
		Profit receipt	-	4,700,000,000
		Purchase apartment receipt	-	632,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Rental fees	426,555,899	500,334,344
		Capital contribution	-	2,000,000,000
		Dividend received	-	900,000,000
		Interest expenses	-	42,466,666
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fees	20,148,763	334,597,399
		Dividend received	-	17,000,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Interest expenses	-	1,290,477,779
Nam Vien	Subsidiary	Service expenses	-	282,516,284
Anabuki NL Housing Vietnam	Associate	Management fees	-	53,477,973
(*) Sales to related parties (Note 24.1)			104,588,447,438	538,764,457,669

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2025	31 December 2024
Short-term trade receivables (Note 7)				
Southgate	Subsidiary	Project management services	145,779,418,615	145,779,418,615
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Rental revenue	22,181,404,576	22,181,404,576
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	8,932,836,062	8,932,836,062
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	7,579,429,438	7,579,429,438
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services	4,034,971,915	-
Anabuki	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Services	Subsidiary	Rental revenue	2,340,233,590	1,839,212,590
Nam Long Retail	Related party	Rental revenue	1,198,129,411	-
Tan Hiep Investment	Related party	Other revenue	330,183,000	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	312,610,944	312,610,944
Paragon	Jointly-controlled entity	Project management services	-	66,973,000,000
NNH Mizuki	Associate	Project management services	-	49,190,972,315
			227,769,643,336	337,869,310,325

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2025	31 December 2024
Short-term advances to suppliers (Note 8)				
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	11,162,695,988	4,333,220,934
Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	9,567,766,981
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	1,160,577,663	765,813,223
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	502,404,899	502,404,899
Nam Long Bus	Subsidiary	Car rental fee	171,531,500	-
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			22,724,037,031	15,328,266,037
Other short-term receivables (Note 9)				
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	25,977,690,000	25,977,690,000
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend	7,200,000,000	3,600,000,000
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend	5,784,109,589	44,571,780,823
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital redemption	1,920,000,000	1,920,000,000
Anabuki	Jointly-controlled entity	Others	627,312,825	627,312,825
Nam Long Service	Subsidiary	Dividend	327,800,000	327,800,000
Southgate	Subsidiary	Dividend	-	199,216,068,493
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend	-	1,300,000,000
			41,836,912,414	277,540,652,141

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2025	31 December 2024
Other long-term receivables (Note 9)				
Southgate	Subsidiary	Dividend	227,716,068,493	-
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	510,121,365
Anabuki	Related party	Deposit	110,000,000	110,000,000
			231,964,809,763	4,248,741,270
Short-term trade payables (Note 15)				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	97,154,851,787	254,728,578,542
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	82,562,418,010	95,734,005,660
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	34,853,333,691	129,627,801,023
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	25,065,282,221	20,275,355,094
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	12,064,246,281	34,262,093,969
Nam Long Services	Subsidiary	Management consultant fee	4,168,022,858	4,168,022,858
Anabuki	Associate	Management consultant fee	3,936,595,000	3,936,595,000
NLG - NNR – HR Fuji	Subsidiary	Management consultant fee	990,000,000	-
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	166,425,590
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	151,295,000	5,665,694,799
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	-	112,814,254
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	-	109,161,479
			261,112,470,438	548,786,548,268

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2025	31 December 2024
Short-term advance from customers (Note 16)				
Nam Long Service	Subsidiary	Purchase apartment	1,529,697,000	1,529,697,000
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance to project management services	-	286,544,324,600
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase a part of Akari project	-	267,000,000,000
Tan Hiep	Related party	Purchase apartment	-	2,118,000,000
			1,529,697,000	557,192,021,600
Other short-term payables (Note 19)				
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Akari Project	333,000,000,000	583,000,000,000
		Profit share for Akari Project	68,775,670,289	133,454,021,559
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	34,728,474,884	34,728,474,884
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	1,082,999,997	660,666,665
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			437,725,824,088	751,981,842,026
Short-term loans (Note 20.1)				
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	100,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	90,000,000,000	100,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Loan	65,000,000,000	105,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	48,020,552,171	48,020,552,171
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	9,000,000,000	15,000,000,000
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	-	40,000,000,000
			312,020,552,171	408,020,552,171
Long-term loans (Note 20.2)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	165,542,091,910	176,042,091,910

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
			<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<i>Short-term accrued expenses (Note 18)</i>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	50,313,619,292	45,129,516,186
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	38,008,624,334	39,008,624,334
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	23,833,333,340	20,816,666,672
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	7,456,221,089	6,429,934,431
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	6,758,333,334	6,621,666,667
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,556,209,588	2,556,209,588
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	1,646,666,667	653,333,333
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	1,384,000,000	-
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	981,330,557	9,364,677,779
Nam Long Land	Subsidiary	Consultation fee	-	957,500,000
			132,938,338,201	131,538,128,990

Remuneration for members of the BOD and the Management are as follows:

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

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

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

Nam Long Investment Corporation

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

30. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Company leases office space for its head office in Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam owned by Nam Long PMD - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 30 June 2025 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than one year	11,157,182,703	9,664,571,793
From one to five years	<u>5,702,911,574</u>	<u>1,986,745,515</u>
TOTAL	<u>16,860,094,277</u>	<u>11,651,317,308</u>

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

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than one year	6,900,272,436	2,388,470,931
From one to five years	10,545,110,836	8,967,888,017
Over five	<u>6,363,636,364</u>	<u>5,946,117,837</u>
TOTAL	<u>23,809,019,636</u>	<u>17,302,476,785</u>

Nam Long Investment Corporation

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

30. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

Capital commitments

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

	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>VND Remaining commitments</i>
At 30 June 2025			
Akari project (*)	2,762,631,771,308	1,572,120,786,989	1,190,510,984,319
Can Tho project	1,962,170,538,499	681,135,984,349	1,281,034,554,150
VCT Project	472,966,976,889	289,530,853,127	183,436,123,762
Izumi project	320,439,268,137	131,795,975,018	188,643,293,119
Mizuki project	188,549,290,675	4,570,958,384	183,978,332,291
Southgate Project	120,342,076,070	25,605,255,581	94,736,820,489
Others	231,125,884,658	14,808,422,277	216,317,462,381
TOTAL	<u>6,058,225,806,236</u>	<u>2,719,568,235,725</u>	<u>3,338,657,570,511</u>
At 31 December 2024			
Akari project (*)	2,762,289,288,495	1,572,120,786,989	1,190,168,501,506
Can Tho project	1,907,804,214,584	663,555,591,332	1,244,248,623,252
VCT Project	472,966,976,889	289,530,853,127	183,436,123,762
Izumi project	320,502,518,137	131,969,096,518	188,533,421,619
Mizuki project	186,445,652,134	4,424,402,384	182,021,249,750
Southgate Project	119,369,625,742	25,605,255,581	93,764,370,161
Others	152,606,993,146	14,961,047,277	137,645,945,869
TOTAL	<u>5,921,985,269,127</u>	<u>2,702,167,033,208</u>	<u>3,219,818,235,919</u>

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

Nam Long Investment Corporation

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

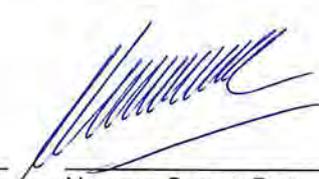
31. EVENT AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE

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

Except for the event mentioned above, there is no other significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying interim separate financial statements of the Company.



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director


CÔNG TY
CÓ PHAN
DẠI LƯƠNG
NAM LONG
QUẬN HO CHI MINH


H.H.H.

Ho Chi Minh City, Vietnam

1 August 2025

No: 097/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 01 August 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of audited profit after tax of six-month period ended 2025 comparing with the same period last year

- STATE SECURITIES COMMITTEE

To:

- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

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

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

No	Items	Accumulated Q2.2025 (dong)	Accumulated Q2.2024 (dong)	Variance
1	Revenues	1,817,800,752,193	543,408,630,113	235%
2	Net profit after tax	204,332,787,029	180,617,685,485	13%

Net revenue for the first six months of 2025 was VND 1,818 billion, increased VND 1,275 billion or 235% compared to the same period last year. The revenue during the period was primarily contributed by sales of apartments and land lots from the Can Tho project and apartment sales from the Akari project, accounting for approximately 95% of total revenue. Net profit for the first six months of 2025 increased by VND 24 billion, or 13%, compared to the same period last year, mainly due to higher apartment sales from the Can Tho and Akari projects compared to the first half of 2024.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

General Director

01 August 2025

