

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 58

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 29 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 tọa lạc tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 16 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11612990/68608661/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

51
N
T
51



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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 16 tháng 3 năm 2026

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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.349.475.424.753	8.007.268.581.800
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	4.624.393.318.962	3.390.289.401.797
111	1. Tiền		1.017.778.229.708	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.606.615.089.254	2.517.580.790.600
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		799.755.007.642	198.606.149.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	799.755.007.642	198.606.149.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.271.041.208.898	1.671.979.926.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	518.862.687.220	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	142.297.624.229	174.371.203.395
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	190.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	470.656.648.138	520.324.611.467
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.581.737.226.165	2.735.652.126.714
141	1. Hàng tồn kho		1.581.737.226.165	2.735.652.126.714
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		72.548.663.086	10.740.977.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.421.140.603	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	57.984.135.060	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	18	9.143.387.423	200.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.618.946.112.310	12.068.643.642.865
210	I. Phải thu dài hạn		442.594.302.394	7.397.919.958
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	435.127.112.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	7.467.190.394	7.397.919.958
220	II. Tài sản cố định		37.110.815.504	60.735.627.765
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.562.515.413	2.991.346.569
222	Nguyên giá		17.471.493.900	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.908.978.487)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	35.548.300.091	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(86.294.250.418)	(64.098.269.313)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.351.260.990	-
231	1. Nguyên giá		5.178.780.937	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(827.519.947)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		156.825.000	749.690.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		156.825.000	749.690.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	11.009.481.610.387	11.872.943.874.652
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	6.512.568.771.620	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	15.2	4.496.912.838.767	1.530.463.884.249
260	VI. Tài sản dài hạn khác		125.251.298.035	126.816.530.490
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	61.648.104.983	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30,3	63.603.193.052	55.928.298.809
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.968.421.537.063	20.075.912.224.665

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.074.073.752.313	11.214.883.945.351
310	I. Nợ ngắn hạn		3.959.611.467.484	7.639.151.382.932
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	725.346.210.029	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	792.183.162.990	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	43.078.830.078	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		15.586.593.585	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	818.634.681.532	1.017.019.034.947
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.439.750.000	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	707.106.160.286	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	21	823.480.423.058	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	29.755.655.926	43.888.719.300
330	II. Nợ dài hạn		4.114.462.284.829	3.575.732.562.419
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.623.779.240	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	21	4.025.660.416.660	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	86.178.088.929	40.406.494.290
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.894.347.784.750	8.861.028.279.314
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	11.894.347.784.750	8.861.028.279.314
411	1. Vốn cổ phần	24.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	3.930.637.940.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	3.106.795.153.618	2.576.041.253.182
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.355.758.676.486	1.738.748.369.852
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		751.036.477.132	837.292.883.330
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.968.421.537.063	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 16 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.341.884.710.619	6.885.252.649.255
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.015.947.392.545)	(4.104.840.536.101)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.325.937.318.074	2.780.412.113.154
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	1.256.671.457.865	688.572.478.915
22	5. Chi phí tài chính	27	(1.051.722.070.405)	(1.148.489.826.630)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(416.246.212.899)	(390.368.065.149)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(320.066.787.603)	(622.824.294.873)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(373.556.896.995)	(497.421.294.948)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		837.263.020.936	1.200.249.175.618
31	9. Thu nhập khác	29	31.370.235.468	17.965.823.381
32	10. Chi phí khác	29	(4.742.291.251)	(11.950.615.657)
40	11. Lợi nhuận khác		26.627.944.217	6.015.207.724
50	12. Tổng lợi nhuận lợi nhuận kế toán trước thuế		863.890.965.153	1.206.264.383.342
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(120.529.382.264)	(272.390.824.035)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	7.674.894.243	(96.580.675.977)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		751.036.477.132	837.292.883.330


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 16 tháng 3 năm 2026

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

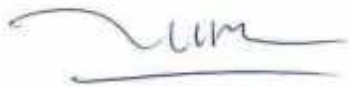
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		863.890.965.153	1.206.264.383.342
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	23.633.407.072	24.310.676.414
03	Dự phòng	8	-	50.589.989.194
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.256.671.457.865)	(686.009.978.915)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		694.464.990.025	1.145.927.326.630
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		325.317.904.385	1.741.082.396.665
09	Giảm các khoản phải thu		507.336.969.877	573.485.331.379
10	Giảm hàng tồn kho		1.154.507.765.549	674.310.230.898
11	Giảm các khoản phải trả		(2.660.942.608.734)	(1.211.195.932.240)
12	Giảm chi phí trả trước		8.997.989.983	44.935.217.698
14	Tiền lãi vay đã trả		(454.323.129.830)	(504.936.058.090)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(382.245.550.179)	(33.207.110.158)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(39.284.733.374)	(48.995.069.798)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.540.635.392.323)	1.235.479.006.354
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.359.855.801)	(3.001.671.639)
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.325.275.970.642)	(402.385.308.032)
24	Tiền thu thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		99.000.000.000	604.928.045.917
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		1.878.492.000.000	1.305.815.217.232
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		524.593.756.594	475.717.575.328
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		903.789.930.151	1.048.739.858.806
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24	2.499.587.275.000	-
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)	21.6	1.647.038.015.668	4.260.926.646.694
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21.6	(2.083.546.724.902)	(3.302.122.345.448)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(192.129.186.429)	(191.917.998.063)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.870.949.379.337	766.886.303.183

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.234.103.917.165	3.051.105.168.343
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.390.289.401.797	339.184.233.454
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	4.624.393.318.962	3.390.289.401.797



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 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 29 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Quyền biểu quyết %
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và 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 ("Nam Phan")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	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 ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("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 ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	100,00	100,00
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 Sân giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sân Giao Dịch")	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích %</i>	<i>Quyền biểu quyết %</i>
Công ty con				
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	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 Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("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	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00	65,10
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

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

(**) Công ty này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Hoạt động chính trong năm 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 tọa lạc tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 147 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 16 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định 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 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 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.

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 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. 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 6 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích hao mòn.

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	25 - 47 năm
------------------------	-------------

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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.

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 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:

- ▶ 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 trong năm của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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 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.

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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

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

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

3.14 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 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.18 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 bán giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Doanh thu từ 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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 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 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.20 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.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025 (TM số 15.2).

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. Việc tăng vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0313983206 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho Kikyo Valora (TM số 15.1).

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 15.1).

4.4 Thoái vốn và giảm tỉ lệ sở hữu tại Đồng Nai Waterfront

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ Đồng Nai Waterfront với tổng giá trị 873.622.264.265 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 3600994581 vào ngày 4 tháng 11 năm 2025 cho Đồng Nai Waterfront (TM số 15.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	277.545.088	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.017.500.684.620	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền (**)	3.606.615.089.254	2.517.580.790.600
TỔNG CỘNG	4.624.393.318.962	3.390.289.401.797

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

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 7,9%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 5,45%/năm.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 31)	190.202.392.108	337.869.310.325
Phải thu các khách hàng khác	328.660.295.112	690.190.552.385
TỔNG CỘNG	518.862.687.220	1.028.059.862.710
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	518.676.925.725	1.027.874.101.215

(*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 21.3)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	94.638.978.363
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	22.609.698.195	64.403.958.995
- Ông Đinh Tiên Hoàng	9.062.615.994	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Xây dựng Delta	1.535.206.847	1.784.206.847
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	7.091.305.620
- Các nhà thầu phụ khác	12.011.875.354	55.528.446.528
Trả trước cho bên liên quan (TM số 31)	22.876.981.571	15.328.266.037
TỔNG CỘNG	142.297.624.229	174.371.203.395
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	91.707.635.035	123.781.214.201

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	281.969.229.726	276.913.339.316
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác		
đền bù đất	144.889.183.000	183.410.709.500
Tạm ứng khác cho nhân viên	13.612.491.111	32.092.258.498
Khác	30.185.744.301	27.908.304.153
	<u>470.656.648.138</u>	<u>520.324.611.467</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	<u>7.467.190.394</u>	<u>7.397.919.958</u>
TỔNG CỘNG	<u>478.123.838.532</u>	<u>527.722.531.425</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>179.124.196.976</i>	<i>245.933.138.014</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 31)</i>		
- Ngắn hạn	<i>294.750.900.286</i>	<i>277.540.652.141</i>
- Dài hạn	<i>4.248.741.270</i>	<i>4.248.741.270</i>

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.316.099.399.294	2.702.144.720.601
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	265.637.826.871	33.507.406.113
TỔNG CỘNG	1.581.737.226.165	2.735.652.126.714
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ (*) (**)	906.648.367.279	1.849.664.002.876
Dự án Phước Long B - mở rộng	131.843.326.349	123.577.414.433
Dự án Akari (**)	105.489.366.786	552.952.765.915
Dự án Tân Thuận Đông	88.795.500.736	79.855.192.195
Dự án Long An 36ha (*)	35.683.783.915	18.491.524.622
Dự án Gò Ô Môi	13.286.885.880	12.312.418.134
Dự án VSIP	-	17.610.171.621
Dự án Areco (Flora Novia)	-	17.160.858.680
Các dự án khác	34.352.168.349	30.520.372.125
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Đồng Nai Waterfront	197.525.972.169	-
Dự án Paragon	43.198.845.586	-
Dự án Izumi	24.913.009.116	-
Dự án VCT	-	26.057.514.909
Dự án Phú Hữu	-	5.385.578.710
Khác	-	2.064.312.494
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh và quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản đảm bảo chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 21.3 và 21.4).		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 40.158.904.110 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 48.905.242.311 VND).		

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	5.016.644.046	1.994.001.667
Khác	404.496.557	3.185.002.221
	5.421.140.603	5.179.003.888
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	57.534.930.135	66.159.656.000
Công cụ, dụng cụ	2.958.858.181	4.728.575.681
Khác	1.154.316.667	-
	61.648.104.983	70.888.231.681
TỔNG CỘNG	67.069.245.586	76.067.235.569

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.557.366.415	19.580.408.118
Mua mới trong năm	-	-	-	230.900.000	230.900.000
Thanh lý trong năm	-	-	(2.339.814.218)	-	(2.339.814.218)
Số cuối năm	1.403.328.285	1.279.899.200	-	14.788.266.415	17.471.493.900
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	-	592.209.200	-	12.779.166.500	13.371.375.700
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(1.010.396.008)	(812.374.445)	(1.489.629.234)	(13.276.661.862)	(16.589.061.549)
Khấu hao trong năm	(56.133.132)	(138.763.293)	(616.851.675)	(614.649.747)	(1.426.397.847)
Thanh lý trong năm	-	-	2.106.480.909	-	2.106.480.909
Số cuối năm	(1.066.529.140)	(951.137.738)	-	(13.891.311.609)	(15.908.978.487)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	392.932.277	467.524.755	850.184.984	1.280.704.553	2.991.346.569
Số cuối năm	336.799.145	328.761.462	-	896.954.806	1.562.515.413

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(64.098.269.313)	(64.098.269.313)
Hao mòn trong năm	-	(22.195.981.105)	(22.195.981.105)
Số cuối năm	-	(86.294.250.418)	(86.294.250.418)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	281.743.975	57.462.537.221	57.744.281.196
Số cuối năm	281.743.975	35.266.556.116	35.548.300.091

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	816.491.827	-	816.491.827
Mua mới	2.242.408.906	2.119.880.204	4.362.289.110
Số cuối năm	3.058.900.733	2.119.880.204	5.178.780.937
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	816.491.827	-	816.491.827
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(816.491.827)	-	(816.491.827)
Khấu hao trong năm	(11.028.120)	-	(11.028.120)
Số cuối năm	(827.519.947)	-	(827.519.947)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	2.231.380.786	2.119.880.204	4.351.260.990

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 15.1)	6.512.568.771.620	10.342.479.990.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 15.2)	4.496.912.838.767	1.530.463.884.249
TỔNG CỘNG	11.009.481.610.387	11.872.943.874.652

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư
	năm giữ		năm giữ	
	%	VND	%	VND
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(ii) 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	(iii) 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
Nguyễn Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	(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
Đồng Nai Waterfront	(v) -	-	65,10	3.766.411.218.783
TỔNG CỘNG		6.512.568.771.620		10.342.479.990.403

- (i) Vào ngày 31 tháng 12 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 Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 21.5).
- (ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 21.5).
- (iii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Việc tăng vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0313983206 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho Kikyo Valora.
- (iv) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong NLG - NNR - HR Fuji. Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ công ty này 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 19 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ Đồng Nai Waterfront với tổng giá trị 873.622.264.265 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 3600994581 vào ngày 4 tháng 11 năm 2025 cho Đồng Nai Waterfront. Khoản lãi từ giao dịch thoái vốn này với giá trị là 736.369.735.735 VND đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư
		năm giữ %		năm giữ %	
			VND		VND
Đồng Nai Waterfront (i)	Bất động sản	50,00	2.892.788.954.518	-	-
Paragon (ii)	Bất động sản	50,53	1.064.123.884.249	50,00	990.463.884.249
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			4.496.912.838.767		1.530.463.884.249

(i) Hoạt động chính của Đồng Nai Waterfront là phát triển Khu Đô thị Izumi City Nam Long trên quy mô diện tích 170 hecta tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại xã Đại Phước, 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 Tỉnh Đồng Nai thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	60.567.758.937	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	248.886.780.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyễn	-	25.642.981.950
- Các nhà cung cấp khác	59.152.428.982	191.697.987.409
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 31)	664.778.451.092	548.786.548.268
TỔNG CỘNG	725.346.210.029	1.015.014.298.623

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	792.183.162.990	2.078.479.744.440
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	-	267.000.000.000
TỔNG CỘNG	792.183.162.990	2.632.024.069.040
Trong đó:		
Các bên khác	792.183.162.990	2.074.832.047.440
Các bên liên quan (TM số 31)	-	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 năm.

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	5.361.973.518	86.943.329.461	(34.321.167.919)	57.984.135.060
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	-	9.103.294.203	-	9.103.294.203
Các loại thuế khác	200.000.000	-	(159.906.780)	40.093.220
TỔNG CỘNG	5.561.973.518	96.046.623.664	(34.481.074.699)	67.127.522.483
Phải trả				
Thuế TNDN	270.401.972.964	120.529.382.264	(373.142.255.976)	17.789.099.252
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	270.401.972.964	113.823.698.285	(368.813.978.643)	15.411.692.606
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	6.705.683.979	(4.328.277.333)	2.377.406.646
Thuế thu nhập cá nhân	26.721.233.336	57.943.722.238	(59.965.886.604)	24.699.068.970
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	71.602.679.086	(71.535.072.472)	67.606.614
Các loại thuế khác	-	6.626.021.607	(6.102.966.365)	523.055.242
TỔNG CỘNG	297.123.206.300	256.701.805.195	(510.746.181.417)	43.078.830.078

(*) 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 trong năm.

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi hoàn (*)	357.057.080.380	-
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	203.115.703.936	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	169.027.997.108	176.919.475.680
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	72.811.178.393	126.430.177.956
Các khoản chi phí hoạt động khác	16.622.721.715	1.159.501.850
TỔNG CỘNG	818.634.681.532	1.017.019.034.947
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	700.108.687.395	885.480.905.957
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 31)	118.525.994.137	131.538.128.990

(*) Đây là nghĩa vụ bồi hoàn cho nhà đầu tư theo thỏa thuận trước đó liên quan đến Dự án Izumi.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	333.000.000.000	583.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	190.787.255.020	168.321.175.361
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	145.923.901.099	108.739.139.128
Phải trả cổ tức	1.474.261.728	1.450.871.461
Khác	35.920.742.439	17.304.253.728
TỔNG CỘNG	707.106.160.286	878.815.439.678
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	523.787.255.020	751.981.842.026
Phải trả khác	183.318.905.266	126.833.597.652

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty 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. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ mỗi bên dựa trên vốn góp được xác định theo Phụ lục HĐHTKD ký ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong năm, 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 31 tháng 12 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

21. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.2)	459.917.778.977	675.926.488.211
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 21.1 và 31)	363.562.644.081	408.020.552.171
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 21.4)	-	655.575.633.373
	<u>823.480.423.058</u>	<u>1.739.522.673.755</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 21.4)	3.625.660.416.660	2.956.515.416.664
Vay ngân hàng (TM số 21.3)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên liên quan (TM số 21.2 và 31)	-	176.042.091.910
	<u>4.025.660.416.660</u>	<u>3.532.557.508.574</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.849.140.839.718</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

21.1 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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,0
Nam Phát Land	90.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	6,0
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2026	8,0
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	6,0
Nam Long Retail	<u>9.000.000.000</u>	Ngày 24 tháng 10 năm 2026	6,0
TỔNG CỘNG	<u>363.562.644.081</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Trung tâm kinh doanh khách hàng doanh nghiệp Hồ Chí Minh	199.382.736.837	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2026 đến ngày 18 tháng 9 năm 2026	7,00 – 8,00	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	131.330.666.890	Từ ngày 20 tháng 6 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2026	7,00 – 7,25	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	93.960.386.380	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2026	6,50	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2	17.758.609.493	Ngày 27 tháng 7 năm 2026	7,00 – 7,50	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh TP.HCM	17.485.379.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,90	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh
TỔNG CỘNG	459.917.778.977			

21.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm tài trợ và đầu tư cho dự án như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP.HCM	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	8,60	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	450.000.000.000	9,93	Ngày 22 tháng 8 năm 2027		65.517.241 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	350.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,20	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thừa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh do Nam Long VCD sở hữu (TM 15.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

21.	VAY (tiếp theo)						
21.4	Trái phiếu (tiếp theo)						
	Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
	Công ty Cổ phần Chứng khoản Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	11	Ngày 5 tháng 6 năm 2028		38.552.000 cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoản VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	126.000.000.000 100.000.000.000 226.000.000.000 70.000.000.000 16.000.000.000 12.000.000.000	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 15.1)
	Trừ:						
	Chi phí phát hành		(34.339.583.340)				
	TỔNG CỘNG		3.625.660.416.660				
	Trong đó:						
	Trái phiếu dài hạn		-				
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		3.625.660.416.660				

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

21. VAY (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	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	987.038.015.668	660.000.000.000	1.647.038.015.668
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.423.546.724.902)	(660.000.000.000)	(2.083.546.724.902)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	22.454.366.623	22.454.366.623
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	(8.885.000.000)	(8.885.000.000)
Số cuối năm	<u>1.223.480.423.058</u>	<u>3.625.660.416.660</u>	<u>4.849.140.839.718</u>

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ (TM số 24.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(42.263.063.374)	(48.995.069.798)
Số cuối năm	<u>29.755.655.926</u>	<u>43.888.719.300</u>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các 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 năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình 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	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	837.292.883.330	837.292.883.330
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)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Năm nay					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	751.036.477.132	751.036.477.132
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	(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 (ii)	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu (iii)	1.000.220.790.000	1.499.366.485.000	-	-	2.499.587.275.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iv)	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối năm	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	3.106.795.153.618	11.894.347.784.750

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong năm	1.003.199.120.000	-
Vốn góp cuối năm	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.129.186.429	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	192.129.186.429	191.917.998.063

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	485.097.383	385.075.304
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	485.097.383	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	475.097.383	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của 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.

25. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.332.861.843.945	6.876.214.038.999
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.022.866.674	9.038.610.256
TỔNG CỘNG	3.341.884.710.619	6.885.252.649.255
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	3.108.766.107.805	6.027.029.055.010
Doanh thu với bên liên quan (TM số 31)	233.118.602.814	858.223.594.245

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	748.244.168.370	235.446.982.108
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	415.537.606.362	408.439.573.266
Lãi tiền gửi ngân hàng	92.889.683.133	44.685.923.541
TỔNG CỘNG	1.256.671.457.865	688.572.478.915
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan	705.696.777.558	416.164.610.266
Doanh thu hoạt động tài chính với khách hàng khác	550.974.680.307	272.407.868.649

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	2.013.349.795.599	4.104.552.157.530
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.597.596.946	288.378.571
TỔNG CỘNG	2.015.947.392.545	4.104.840.536.101

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	416.246.212.899	390.368.065.149
Chi phí bồi hoàn (TM số 19)	357.057.080.380	-
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	252.466.079.659	653.805.948.982
Chi phí phát hành trái phiếu và chi phí khác	25.752.697.467	101.753.312.499
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	2.562.500.000
Chi phí khác	200.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.051.722.070.405	1.148.489.826.630
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan	283.891.998.497	697.146.048.055
Chi phí tài chính với khách hàng khác	767.830.071.908	451.343.778.575

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng và nhà mẫu	318.266.554.524	621.957.417.097
Chi phí nhân viên	227.829.682	462.575.362
Khác	1.572.403.397	404.302.414
	320.066.787.603	622.824.294.873
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	228.008.577.452	199.983.337.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.024.286.903	189.838.998.591
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.716.924.841	32.702.044.132
Chi phí đi thuê	19.285.641.248	20.365.418.219
Chi phí dự phòng	-	50.589.989.194
Khác	11.521.466.551	3.941.507.028
	373.556.896.995	497.421.294.948
TỔNG CỘNG	693.623.684.598	1.120.245.589.821

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	31.370.235.468	17.965.823.381
Phạt vi phạm hợp đồng	31.234.300.405	16.799.218.781
Thanh lý tài sản	-	644.288.786
Khác	135.935.063	522.315.814
Chi phí khác	4.742.291.251	11.950.615.657
Tiền phạt	3.675.815.223	10.861.094.100
Thanh lý tài sản	664.951.108	-
Khác	401.524.920	1.089.521.557
LỢI NHUẬN KHÁC	26.627.944.217	6.015.207.724

30. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	119.648.323.304	256.796.049.340
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	881.058.960	15.594.774.695
TỔNG CỘNG	120.529.382.264	272.390.824.035
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(7.674.894.243)	96.580.675.977
TỔNG CỘNG	112.854.488.021	368.971.500.012

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	863.890.965.153	1.206.264.383.342
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	172.778.193.031	241.252.876.668
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	51.308.620.168	130.761.189.798
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	881.058.960	15.594.774.695
Chi phí không được trừ	7.441.656.806	7.859.723.657
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(83.107.521.272)	(81.687.914.653)
Chi phí lãi vay không được trừ chưa ghi nhận thuế hoãn lại (i)	26.370.346.003	-
Chi phí lãi vay không được trừ năm trước chuyển sang (i)	-	(3.507.758.896)
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	(60.292.304.666)	(1.770.882.230)
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	60.469.490.973
Thuế TNDN được giảm	(2.525.561.009)	-
Chi phí thuế TNDN	112.854.488.021	368.971.500.012

(i) Theo Nghị định Số 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 này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	26.317.384.776	27.696.167.527	(1.378.782.751)	(13.258.928.840)
Chi phí phải trả	15.449.312.198	16.135.508.295	(686.196.097)	13.214.030
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.117.997.839	10.117.997.839	-	10.117.997.839
Chênh lệch giá vốn hàng bán	11.718.498.239	1.978.625.148	9.739.873.091	(526.431.060)
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	-	-	(92.926.527.946)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	63.603.193.052	55.928.298.809		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			7.674.894.243	(96.580.675.977)

- (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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 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 năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 79.558.879.640 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 380.002.096.527 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
<i>Trụ sở chính</i>				
2023 (*)	2028	542.287.281.391	(463.746.708.192)	78.540.573.199
2024 (*)	2029	1.018.306.441	-	1.018.306.441
<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		552.159.998.985	(472.601.119.345)	79.558.879.640

(*) 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 này.

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

30.5 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 ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 369.007.336.713 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: VND 237.155.606.700) có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2023	2028	(i) 254.694.273.267	(17.538.666.567)	-	237.155.606.700
2025	2030	(i) 131.851.730.013	-	-	131.851.730.013
TỔNG CỘNG		386.546.003.280	(17.538.666.567)	-	369.007.336.713

(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 này.

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Công ty con
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

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

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	590.000.000.000	-
		Thu nợ vay	400.000.000.000	-
		Hoàn tiền tạm ứng	201.742.495.995	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	84.801.828.605	379.330.992.502
		Lãi cho vay	5.175.555.555	-
		Chi phí thuê	539.774.181	536.325.726
		Nhận trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
		Nhận cổ tức	-	13.124.192.220
		Phí dịch vụ quản lý	-	87.687.268
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Thoái vốn	2.892.788.954.518	-
		Cho vay	435.127.112.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	14.924.761.526	48.716.614.825
		Lãi cho vay	6.353.260.180	-
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	116.709.301.000	239.372.700.741
		Nhận cổ tức	57.000.000.000	57.000.000.000
		Phí tư vấn quản lý	-	1.091.614.789
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	864.199.553.052	471.050.018.921
		Phải thu cổ tức	120.000.000.000	-
		Góp vốn	-	480.589.037.000
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	168.334.000.000
		Thanh lý tài sản	-	326.278.893
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	75.000.000.000	250.684.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	12.744.937.972	188.934.893.557
		Phải thu cổ tức	-	7.200.000.000
Nam Khang		Cổ tức được chia	52.000.000.000	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	60.000.000.000
		Lãi vay	8.201.907.068	8.399.250.001
		Chi phí xây dựng	164.922.137.932	241.248.363.247
		Vay	-	60.000.000.000
Lãi trả chậm	-	1.077.187.262		
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	20.148.763	5.499.752.774
		Nhận cổ tức	-	17.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Hoàn trả ứng trước	267.544.324.000	-
		Thoái vốn	258.500.000.000	-
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	252.466.079.659	653.805.948.982
		Nhận cổ tức	46.484.383.562	5.799.178.083
		Phí dịch vụ quản lý	3.600.000.000	3.600.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	6.642.675.723	83.473.444.012
		Phải thu cổ tức	-	3.468.087.263
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng vốn góp	73.660.000.000	225.000.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Bán căn hộ	22.677.000.000	-
		Trả gốc vay	6.000.000.000	25.000.000.000
		Lãi vay	701.000.000	957.500.000
		Vay	-	40.000.000.000
		Nhận tiền mua căn hộ	-	21.995.358.182
		Lợi nhuận phải thu	-	250.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu tiền thoái vốn	10.000.000.000	-
		Thoái vốn	-	75.977.690.000
		Trả gốc vay	-	36.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	9.353.116.100
		Lãi vay	-	2.033.861.113
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Thu nhập cho thuê	989.350.645	1.355.900.000
		Phí dịch vụ quản lý	-	9.408.277.856
		Cổ tức phải thu	-	4.700.000.000
		Nhận tiền mua căn hộ	-	632.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	186.015.836.227	116.938.987.000
		Trả gốc vay	14.000.000.000	1.000.000.000
		Lãi vay	2.533.916.924	2.963.420.349
		Phải thu cổ tức	-	356.340.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	10.260.727.258	13.452.000.942
		Cổ tức	10.053.222.800	38.604.659.600
		Trả gốc vay	10.500.000.000	102.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	1.110.000.000	-
		Vay	-	95.000.000.000
		Hoàn vốn	-	59.997.330.000

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	46.000.000.000	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Chi phí thuê	8.018.511.377	8.212.217.103
		Phí tư vấn quản lý	6.858.393.644	1.489.033.128
		Lãi vay	993.333.334	653.333.333
		Góp vốn	-	200.000.000.000
		Hoàn vốn	-	100.000.000.000
		Vay	-	40.000.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	8.245.891.768	1.340.878.899
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	195.000.000.000	-
		Trả gốc vay	100.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	3.239.000.000	-
		Lãi vay	3.016.666.668	6.100.000.002
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê xe	1.325.514.928	1.663.918.186
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	1.400.000.000
		Lợi nhuận phải thu	-	900.000.000
		Lãi vay	-	71.166.665
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Nhận cổ tức	9.000.000.000	10.400.000.000
		Lãi vay	5.661.666.667	6.146.666.668
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ thiết kế	154.698.006	327.069.884
(*) Doanh thu từ bên liên quan (TM số 25.1)			233.118.602.814	858.223.594.245



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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</i>				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	104.451.911.600	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 cho thuê	21.617.662.694	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	15.522.980.062	8.932.836.062
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	9.740.192.130	-
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	1.560.553.836	49.190.972.315
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu bất động sản	1.198.129.411	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	810.536.590	1.839.212.590
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	220.000.000	7.579.429.438
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	66.973.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	312.610.944
			190.202.392.108	337.869.310.325

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	11.295.876.528	4.333.220.934
Sân 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	514.284.899	502.404.899
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	179.415.500	-
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			22.876.981.571	15.328.266.037
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nam Long ADC	Công ty con	Cho vay	190.000.000.000	-
Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn này đáo hạn vào ngày 31 tháng 8 năm 2026 và hưởng lãi suất 8%/năm.				
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	256.216.068.493	199.216.068.493
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	15.977.690.000	25.977.690.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Cổ tức	6.353.260.180	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	5.847.671.233	44.571.780.823
Nam Long VCD	Công ty con	Cổ tức	5.175.555.555	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	3.600.000.000	3.600.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	442.854.825	627.312.825
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	-	1.300.000.000
			294.750.900.286	277.540.652.141

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn				
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Cho vay	435.127.112.000	-
Khoản phải thu về cho vay dài hạn này đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027 và hưởng lãi suất 8%/năm.				
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
			4.248.741.270	4.248.741.270

Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 16)

Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	413.584.250.737	254.728.578.542
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	120.666.196.121	129.627.801.023
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	94.670.283.063	95.734.005.660
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	16.357.949.558	20.275.355.094
Sân Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	9.813.741.392	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	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	273.691.773	112.814.254
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
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479
			664.778.451.092	548.786.548.268

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 17)				
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
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	-	1.529.697.000
			-	557.192.021.600
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 20)				
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	155.920.101.218	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	-	660.666.665
			523.787.255.020	751.981.842.026
Vay ngắn hạn (TM số 21.1)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	-
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	34.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	-	100.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
			363.562.644.081	408.020.552.171

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (TM số 21.2)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	176.042.091.910
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 19)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	55.390.243.444	45.129.516.186
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	39.008.624.334
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	9.683.333.334	6.621.666.667
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	8.499.518.023	6.429.934.431
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	3.639.108.335	9.364.677.779
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.658.500.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	653.333.333
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	-	20.816.666.672
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	-	2.556.209.588
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn	-	957.500.000
			118.525.994.137	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		
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)	17.636.639.331	17.633.261.522
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc (**)	41.533.760.396	42.685.322.767
TỔNG CỘNG	59.170.399.727	60.318.584.289

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	19.437.833.939	11.897.793.821	
		5.534.503.896	4.380.009.091	
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn (bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024)	4.948.400.000	1.318.084.987	
Bà Nguyễn Thị Phương	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	4.189.234.000	4.064.418.591	
Ông Ng Joo Tong	Giám đốc điều hành Nam Long Land (bổ nhiệm từ ngày 7 tháng 7 năm 2025)	3.184.363.636	-	
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.122.357.900	2.283.036.700	
Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc điều hành Nam Long CP (bổ nhiệm ngày 8 tháng 1 năm 2025, miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2025)	1.175.009.882	-	
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Quyền Giám đốc điều hành Nam Long CP (bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025)	942.057.143	-	
Ông Văn Viết Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land (miễn nhiệm vào ngày 20 tháng 9 năm 2024)	-	6.313.935.793	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn (miễn nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024)	-	5.559.628.178	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn (miễn nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024)	-	4.784.346.314	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc đầu tư Tập đoàn (miễn nhiệm vào ngày 2 tháng 5 năm 2024)	-	2.084.069.292	
TỔNG CỘNG		41.533.760.396	42.685.322.767	

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

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long CP - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	9.764.608.984	9.664.571.793
Từ một đến năm năm	1.521.028.885	1.986.745.515
TỔNG CỘNG	11.285.637.869	11.651.317.308

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 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
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	5.857.363.295	2.388.470.931
Từ 1 đến 5 năm	10.009.896.308	8.967.888.017
Trên 5 năm	6.254.545.455	5.946.117.837
TỔNG CỘNG	22.121.805.058	17.302.476.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết vốn

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

			VND
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Số cuối năm			
Dự án Akari (*)	2.905.504.646.744	2.676.090.301.959	229.414.344.785
Dự án Cần Thơ	1.475.796.943.609	769.846.254.867	705.950.688.742
Dự án Southgate	1.160.799.943.598	499.403.831.567	661.396.112.031
Dự án Vàm Cỏ Đông	439.421.503.417	377.313.303.693	62.108.199.724
Dự án Izumi	359.596.954.451	36.484.438.372	323.112.516.079
Dự án Mizuki	398.392.792.249	78.258.650.474	320.134.141.775
Dự án Paragon	119.589.751.009	25.067.143.410	94.522.607.599
Dự án Areco	31.892.467.573	13.250.024.692	18.642.442.881
Dự án Tân Thuận Đông	17.287.018.885	3.477.579.189	13.809.439.696
Dự án VISIP	4.159.700.000	-	4.159.700.000
Khác	159.333.799.695	33.166.934.428	126.166.865.267
TỔNG CỘNG	7.071.775.521.230	4.512.358.462.651	2.559.417.058.579
Số đầu năm			
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	5.921.985.269.127	2.702.167.033.208	3.219.818.235.919

(*) Vào ngày 31 tháng 12 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 bao gồm chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo và các chi phí khác cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.905.504.646.744 VND.

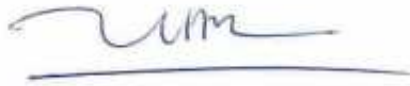
Bảo lãnh

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ký kết hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng TMCP Á Châu, để bảo lãnh cho các nghĩa vụ trả nợ của Nam Long VCD, Công ty con của Công ty theo hợp đồng cấp tín dụng giữa Nam Long VCD và Ngân hàng TMCP Á Châu.

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

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

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



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Jonathan Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

Số: 034/2026/CV/NLG

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

Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

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

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Mỹ, 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 lũy kế cả năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

	Chỉ tiêu	Năm 2025 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	3.341.884.710.619	6.885.252.649.255	-51%
2	Lãi thuần sau thuế	751.036.477.132	837.292.883.330	-10%

Doanh thu thuần năm 2025 đạt 3.342 tỷ đồng, giảm 3.543 tỷ đồng hay 51% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu chủ yếu trong năm phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ phần còn lại của dự án Akari và Cần Thơ (chiếm 92,81% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 751 tỷ đồng, giảm 86 tỷ đồng hay 10% so với cùng kỳ năm 2024. Trong năm 2025, Công ty ghi nhận lãi từ việc chuyển nhượng vốn ở Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 16 tháng 03 năm 2026



Nam Long Investment Corporation

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2025



**Shape the future
with confidence**

Nam Long Investment Corporation

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2025



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Separate balance sheet	6 - 7
Separate income statement	8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 58

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 29th amended ERC dated 31 December 2025.

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

The current principal activities of 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 My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

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

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

AUDIT COMMITTEES

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

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

MANAGEMENT

Members of the Management ("the Management") during the year 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 year and at the date of this report is Mr Nguyen Xuan Quang.

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

AUDITOR

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 separate financial statements of the Company for the year ended 31 December 2025.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the separate financial statements of each financial year which give a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year. In preparing those 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 separate financial statements; and
- ▶ prepare the 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 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 separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year 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 separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations on the preparation and presentation of separate financial statements. In addition, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025 dated 16 March 2026 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

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

For and on behalf of management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Reference: 11612990/68608661/FN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 16 March 2026 and set out on pages 6 to 58, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2025, the separate income statement and the separate cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and true and fair presentation of these 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 separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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

Opinion

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

Ernst & Young Vietnam Limited



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



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		8,349,475,424,753	8,007,268,581,800
110	I. Cash and cash equivalents	5	4,624,393,318,962	3,390,289,401,797
111	1. Cash		1,017,778,229,708	872,708,611,197
112	2. Cash equivalents		3,606,615,089,254	2,517,580,790,600
120	II. Short-term investment		799,755,007,642	198,606,149,000
123	1. Held-to-maturity investments	6	799,755,007,642	198,606,149,000
130	III. Current accounts receivables		1,271,041,208,898	1,671,979,926,883
131	1. Short-term trade receivables	7	518,862,687,220	1,028,059,862,710
132	2. Short-term advances to suppliers	8	142,297,624,229	174,371,203,395
135	3. Short-term loan receivables	31	190,000,000,000	-
136	4. Other short-term receivables	9	470,656,648,138	520,324,611,467
137	5. Provision for doubtful debts	7,8	(50,775,750,689)	(50,775,750,689)
140	IV. Inventory	10	1,581,737,226,165	2,735,652,126,714
141	1. Inventories		1,581,737,226,165	2,735,652,126,714
150	V. Other current assets		72,548,663,086	10,740,977,406
151	1. Short-term prepaid expenses	11	5,421,140,603	5,179,003,888
152	2. Value-added tax deductible	18	57,984,135,060	5,361,973,518
153	3. Tax and other receivables from the States	18	9,143,387,423	200,000,000
200	B. NON-CURRENT ASSETS		11,618,946,112,310	12,068,643,642,865
210	I. Long-term receivable		442,594,302,394	7,397,919,958
215	1. Long-term loan receivables	31	435,127,112,000	-
216	2. Other long-term receivables	9	7,467,190,394	7,397,919,958
220	II. Fixed assets		37,110,815,504	60,735,627,765
221	1. Tangible fixed assets	12	1,562,515,413	2,991,346,569
222	Cost		17,471,493,900	19,580,408,118
223	Accumulated depreciation		(15,908,978,487)	(16,589,061,549)
227	2. Intangible fixed assets	13	35,548,300,091	57,744,281,196
228	Cost		121,842,550,509	121,842,550,509
229	Accumulated amortisation		(86,294,250,418)	(64,098,269,313)
230	III. Investment properties	14	4,351,260,990	-
231	1. Cost		5,178,780,937	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(827,519,947)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress		156,825,000	749,690,000
242	1. Construction in progress		156,825,000	749,690,000
250	V. Long-term investments	15	11,009,481,610,387	11,872,943,874,652
251	1. Investments in subsidiaries	15.1	6,512,568,771,620	10,342,479,990,403
252	2. Investments in jointly controlled entities	15.2	4,496,912,838,767	1,530,463,884,249
260	VI. Other long-term assets		125,251,298,035	126,816,530,490
261	1. Long-term prepaid expenses	11	61,648,104,983	70,888,231,681
262	2. Deferred tax assets	30.3	63,603,193,052	55,928,298,809
270	TOTAL ASSETS		19,968,421,537,063	20,075,912,224,665

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		8,074,073,752,313	11,214,883,945,351
310	I. Current liabilities		3,959,611,467,484	7,639,151,382,932
311	1. Short-term trade payables	16	725,346,210,029	1,015,014,298,623
312	2. Short-term advances from customers	17	792,183,162,990	2,632,024,069,040
313	3. Statutory obligations	18	43,078,830,078	297,123,206,300
314	4. Payables to employees		15,586,593,585	11,188,343,531
315	5. Short-term accrued expenses	19	818,634,681,532	1,017,019,034,947
318	6. Short-term unearned revenues		4,439,750,000	4,555,597,758
319	7. Other short-term payables	20	707,106,160,286	878,815,439,678
320	8. Short-term loans	21	823,480,423,058	1,739,522,673,755
322	9. Bonus and welfare fund	22	29,755,655,926	43,888,719,300
330	II. Non-current liabilities		4,114,462,284,829	3,575,732,562,419
337	1. Other long-term liabilities		2,623,779,240	2,768,559,555
338	2. Long-term loans	21	4,025,660,416,660	3,532,557,508,574
342	3. Long-term provisions	23	86,178,088,929	40,406,494,290
400	D. OWNERS' EQUITY		11,894,347,784,750	8,861,028,279,314
410	I. Capital	24.1	11,894,347,784,750	8,861,028,279,314
411	1. Share capital	24.1	4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	24.1	3,930,637,940,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund	24.1	5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings	24.1	3,106,795,153,618	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 year		751,036,477,132	837,292,883,330
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		19,968,421,537,063	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

16 March 2026

SEPARATE INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	25.1	3,341,884,710,619	6,885,252,649,255
11	2. Costs of goods sold and services rendered	26	(2,015,947,392,545)	(4,104,840,536,101)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		1,325,937,318,074	2,780,412,113,154
21	4. Finance income	25.2	1,256,671,457,865	688,572,478,915
22 23	5. Finance expenses - In which: Interest expenses	27	(1,051,722,070,405) (416,246,212,899)	(1,148,489,826,630) (390,368,065,149)
25	6. Selling expenses	28	(320,066,787,603)	(622,824,294,873)
26	7. General and administrative expenses	28	(373,556,896,995)	(497,421,294,948)
30	8. Operating profit		837,263,020,936	1,200,249,175,618
31	9. Other income	29	31,370,235,468	17,965,823,381
32	10. Other expenses	29	(4,742,291,251)	(11,950,615,657)
40	11. Other profit		26,627,944,217	6,015,207,724
50	12. Accounting profit before tax		863,890,965,153	1,206,264,383,342
51	13. Current corporate income tax expense	30.1	(120,529,382,264)	(272,390,824,035)
52	14. Deferred tax income (expense)	30.3	7,674,894,243	(96,580,675,977)
60	15. Net profit after tax		751,036,477,132	837,292,883,330


Nguyen Phuc Kim
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

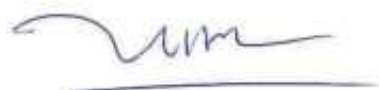
VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		863,890,965,153	1,206,264,383,342
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13, 14	23,633,407,072	24,310,676,414
03	Provision	8	-	50,589,989,194
05	Profits from investing activities		(1,256,671,457,865)	(686,009,978,915)
06	Interest expenses and bond issuance costs		694,464,990,025	1,145,927,326,630
08	Operating profit before changes in working capital		325,317,904,385	1,741,082,396,665
09	Decrease in receivables		507,336,969,877	573,485,331,379
10	Decrease in inventories		1,154,507,765,549	674,310,230,898
11	Decrease in payables		(2,660,942,608,734)	(1,211,195,932,240)
12	Decrease in prepaid expenses		8,997,989,983	44,935,217,698
14	Interest paid		(454,323,129,830)	(504,936,058,090)
15	Corporate income tax paid	18	(382,245,550,179)	(33,207,110,158)
17	Other cash outflows from operating activities		(39,284,733,374)	(48,995,069,798)
20	Net cash flows used in (from) operating activities		(1,540,635,392,323)	1,235,479,006,354
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(4,359,855,801)	(3,001,671,639)
23	Loans to other entities and bank term deposits		(1,325,275,970,642)	(402,385,308,032)
24	Loan receipt from other entities and bank term deposits		99,000,000,000	604,928,045,917
25	Payments for investments in other entities		(268,660,000,000)	(932,334,000,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities		1,878,492,000,000	1,305,815,217,232
27	Interest and dividends received		524,593,756,594	475,717,575,328
30	Net cash flows from investing activities		903,789,930,151	1,048,739,858,806
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution and issuance of shares	24	2,499,587,275,000	-
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)	21.6	1,647,038,015,668	4,260,926,646,694
34	Repayment of borrowings	21.6	(2,083,546,724,902)	(3,302,122,345,448)
36	Dividends paid	24.2	(192,129,186,429)	(191,917,998,063)
40	Net cash flows from financing activities		1,870,949,379,337	766,886,303,183

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

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		1,234,103,917,165	3,051,105,168,343
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		3,390,289,401,797	339,184,233,454
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	4,624,393,318,962	3,390,289,401,797



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

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

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Voting rights %</i>
Subsidiaries				
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Tay Ninh Province	Construction and 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 ("Nam Phan")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	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 ("NLG - NNR - H R Fuji")(*)	HCMC	Construction and real estate	50.00	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Flora")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited ("Valora")	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 ("Nam Vien")	HCMC	Service	100.00	100.00
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 Township and Property Management One-Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00	100.00

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

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

Companies	Locations	Businesses	Ownership %	Voting rights %
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
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	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				
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")	HCMC	Real estate	50.53	50.53
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai Province	Real estate	50.00	65.10
Associate				
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limited	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 31 December 2025 and as at the date of these separate 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 My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 147 employees (31 December 2024: 126 employees).

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

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 1 and Note 15.1. The Company prepared these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of separate financial statements. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025 dated 16 March 2026 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements

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

2.2 Applied accounting Standards and System

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

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

Accordingly, the accompanying separate balance sheet, separate income statement, 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.

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

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

2.6 Accounting regulation issued but not yet effective

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 Inventories

Inventories comprise development projects undertaken by the 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 balance sheet date.

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

Receivables are presented in the 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 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 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 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 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 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 separate balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the separate income statement as incurred.

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

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

Machinery and equipment	3 - 7 years
Buildings and structures	25 years
Means of transportation	5 - 6 years
Office equipment	2 - 6 years
Computer software	3 - 5 years

No amortisation is required for infinite land use right.

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	25 - 47 years
--------------------------	---------------

No amortisation is required for infinite land use right.

Investment properties are derecognised in the 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 separate income statement in the year of retirement or disposal.

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

3.8 Borrowing costs

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.8 Borrowing costs (continued)

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

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

3.9 Prepaid expenses

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the 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 year 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 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 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 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments (continued)

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

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 is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the 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 Company's own equity instruments.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 from 3% to 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 Foreign currency transactions

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

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the 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 separate income statement.

3.16 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

3.17 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 separate balance sheet.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 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 income

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

Dividend and Profit Distribution income

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 recognised in the separate income statement on a straight-line basis over the terms of the lease.

3.19 Taxation

Current income tax

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

Current income tax is charged or credited to the 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 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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 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.

3.20 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.

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

4. SIGNIFICANT EVENT DURING THE YEAR

4.1 Capital contribution to increase ownership in Paragon

On 2 April 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 73,660,000,000 into Paragon. Accordingly, the Company's ownership percentage increased from 50.00% to 50.53% as of this date. The additional capital contribution was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 8th amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated 21 April 2025 (Note 15.2).

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. The additional capital was approved by the Ho Chi Minh City Department of Finance through the issuance of the 8th amended ERC No. 0313983206 for Kikyo Valora dated 12 June 2025 (Note 15.1).

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 capital redemption was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 17th amended ERC No. 0311402008 for NLG - NNR - HR Fuji dated 12 June 2025 (Note 15.1).

4.4 Capital transfer and change of ownership of Dong Nai Waterfront

On 19 November 2025, the Company completed the capital transfer of its investment in Dong Nai Waterfront for a total consideration of VND 873,622,264,265. This divestment was approved by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment through the issuance of the 17th amended Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 for Dong Nai Waterfront on 4 November 2025 (Note 15.1).

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	277,545,088	274,669,897
Cash in banks (*)	1,017,500,684,620	872,433,941,300
Cash equivalents (**)	3,606,615,089,254	2,517,580,790,600
TOTAL	4,624,393,318,962	3,390,289,401,797

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

(**) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of not more than three months and earned interests at the rates from 5.1% per annum to 7.9% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of 12 months and earned interests at the rates ranging from 4.4% per annum to 5.45% per annum.

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

7. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from related parties (Note 31)	190,202,392,108	337,869,310,325
Trade receivables from other customers	328,660,295,112	690,190,552,385
TOTAL	518,862,687,220	1,028,059,862,710
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	518,676,925,725	1,027,874,101,215

(*) Right of short-term receivables from Nam Long Can Tho projects was secured for the loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (Note 21.3)

8. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to buy land and real estate projects	96,810,944,463	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	42,291,036,429	40,119,070,329
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	22,609,698,195	64,403,958,995
- Mr. Dinh Tien Hoang	9,062,615,994	-
- Delta Construction Management Company	1,535,206,847	1,784,206,847
- An Phong Construction Joint Stock Company	-	7,091,305,620
- Others	12,011,875,354	55,528,446,528
Advances to related parties (Note 31)	22,876,981,571	15,328,266,037
TOTAL	142,297,624,229	174,371,203,395
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
NET	91,707,635,035	123,781,214,201

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

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Dividend and capital redemption receivables	281,969,229,726	276,913,339,316
Advances to employee for land compensation purposes	144,889,183,000	183,410,709,500
Advances to employee for other business purposes	13,612,491,111	32,092,258,498
Others	30,185,744,301	27,908,304,153
	<u>470,656,648,138</u>	<u>520,324,611,467</u>
Long-term		
Deposits	7,467,190,394	7,397,919,958
TOTAL	<u>478,123,838,532</u>	<u>527,722,531,425</u>
<i>In which:</i>		
Other receivables	179,124,196,976	245,933,138,014
Other receivables from related parties (Note 31)		
- Short-term	294,750,900,286	277,540,652,141
- Long-term	4,248,741,270	4,248,741,270

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

10. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	1,316,099,399,294	2,702,144,720,601
Project management services (ii)	265,637,826,871	33,507,406,113
TOTAL	1,581,737,226,165	2,735,652,126,714
(i) Inventory properties under development:		
Can Tho Project (*)	906,648,367,279	1,849,664,002,876
Phuoc Long B Project - extension	131,843,326,349	123,577,414,433
Akari Project (**)	105,489,366,786	552,952,765,915
Tan Thuan Dong Project	88,795,500,736	79,855,192,195
Long An 36ha Project (*)	35,683,783,915	18,491,524,622
Go O Moi Project	13,286,885,880	12,312,418,134
VSIP Project	-	17,610,171,621
Areco (Flora Novia) Project	-	17,160,858,680
Other projects	34,352,168,349	30,520,372,125
(ii) Project management services:		
Dong Nai Waterfront Project	197,525,972,169	-
Paragon Project	43,198,845,586	-
Izumi Project	24,913,009,116	-
VCT Project	-	26,057,514,909
Phu Huu Project	-	5,385,578,710
Other projects	-	2,064,312,494

(*) Land use right and assets attached to land in Ben Luc Commune, Tay Ninh Province and assets at Nam Can Tho Urban Area, Cai Rang Ward, Can Tho City have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 21.3 and 21.4).

(**) During the year, the Company capitalised interest amounting to VND 40,158,904,110 to those inventory properties under development (for the year ended 31 December 2024: VND 48,905,242,311).

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Tool and equipment	5,016,644,046	1,994,001,667
Others	404,496,557	3,185,002,221
	<u>5,421,140,603</u>	<u>5,179,003,888</u>
Long-term		
Show-houses and commission fees	57,534,930,135	66,159,656,000
Tool and equipment	2,958,858,181	4,728,575,681
Others	1,154,316,667	-
	<u>61,648,104,983</u>	<u>70,888,231,681</u>
TOTAL	67,069,245,586	76,067,235,569

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Total	VND
Cost:						
Beginning balance	1,403,328,285	1,279,899,200	2,339,814,218	14,557,366,415	19,580,408,118	
New purchase for the year	-	-	-	230,900,000	230,900,000	
Disposal for the year	-	-	(2,339,814,218)	-	(2,339,814,218)	
Ending balance	1,403,328,285	1,279,899,200	-	14,788,266,415	17,471,493,900	
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	-	592,209,200	-	12,779,166,500	13,371,375,700	
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	(1,010,396,008)	(812,374,445)	(1,489,629,234)	(13,276,661,862)	(16,589,061,549)	
Depreciation for the year	(56,133,132)	(138,763,293)	(616,851,675)	(614,649,747)	(1,426,397,847)	
Disposal for the year	-	-	2,106,480,909	-	2,106,480,909	
Ending balance	(1,066,529,140)	(951,137,738)	-	(13,891,311,609)	(15,908,978,487)	
Net carrying amount:						
Beginning balance	392,932,277	467,524,755	850,184,984	1,280,704,553	2,991,346,569	
Ending balance	336,799,145	328,761,462	-	896,954,806	1,562,515,413	

Nam Long Investment Corporation

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

13. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	Land use rights	Computer software	Total
Cost:			
Beginning balance and ending balance	281,743,975	121,560,806,534	121,842,550,509
<i>In which:</i>			
Fully amortised	-	21,765,051,200	21,765,051,200
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	-	(64,098,269,313)	(64,098,269,313)
Amortization for the year	-	(22,195,981,105)	(22,195,981,105)
Ending balance	-	(86,294,250,418)	(86,294,250,418)
Net carrying amount:			
Beginning balance	281,743,975	57,462,537,221	57,744,281,196
Ending balance	281,743,975	35,266,556,116	35,548,300,091

14. INVESTMENT PROPERTY

			VND
	Land use rights	Buildings and structures	Total
Cost:			
Beginning balance	816,491,827	-	816,491,827
New purchase	2,242,408,906	2,119,880,204	4,362,289,110
Ending balance	3,058,900,733	2,119,880,204	5,178,780,937
<i>In which:</i>			
Fully depreciation	816,491,827	-	816,491,827
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(816,491,827)	-	(816,491,827)
Charge for the year	(11,028,120)	-	(11,028,120)
Ending balance	(827,519,947)	-	(827,519,947)
Net carrying amount:			
Beginning balance	-	-	-
Ending balance	2,231,380,786	2,119,880,204	4,351,260,990

15. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investments in subsidiaries (Note 15.1)	6,512,568,771,620	10,342,479,990,403
Investments in jointly-controlled entities (Note 15.2)	4,496,912,838,767	1,530,463,884,249
TOTAL	11,009,481,610,387	11,872,943,874,652

Nam Long Investment Corporation

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

15. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

15.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at the balance sheet date comprise the following:

Subsidiaries	Ending balance		Beginning balance	
	Interest (direct)	Cost of investment	Interest (direct)	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Nam Long VCD	(i) 91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	(ii) 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	(iii) 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	(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
Dong Nai Waterfront	(v) -	-	65.10	3,766,411,218,783
TOTAL		6,512,568,771,620		10,342,479,990,403

- (i) As at 31 December 2025, the Company pledged its equity interest in Nam Long VCD and the land use rights over Land Lot No. 7692, Map Sheet No. 5, Ben Luc Commune, Tay Ninh Province as collateral for its bond liabilities (Note 21.5).
- (ii) On 31 December 2025, the Company used its shares held in Southgate to pledged for its bonds (Note 21.5).
- (iii) On 30 June 2025, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 195,000,000,000 into Kikyo Valora, pursuant to which the Company's ownership interest increased from 50.00% to 59.11% from that date. The additional capital was approved by the Ho Chi Minh City Department of Finance through the issuance of the 8th amended ERC No. 0313983206 for Kikyo Valora dated 12 June 2025.
- (iv) The Company has more than 50% voting rights in NLG - NNR - HR Fuji. On 12 June 2025, the Company completed the capital redemption from the company amounting to VND 258,500,000,000. The capital redemption was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 17th amended ERC No. 0311402008 for NLG - NNR - HR Fuji dated 12 June 2025.
- (v) On 19 November 2025, the Company completed the capital transfer of its investment in Dong Nai Waterfront for a total consideration of VND 873,622,264,265. This capital redemption was approved by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment through the issuance of the 17th amended Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 to Dong Nai Waterfront on 4 November 2025. The gain arising from this transaction, amounting to VND 736,369,735,735, was recognized as finance income in the Company's separate statement income.

Nam Long Investment Corporation

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

15. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

15.2 Investments in jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront	Real estate	50,00	2,892,788,954,518	-	-
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			4,496,912,838,767		1,530,463,884,249

(i) The principal activity of Dong Nai Waterfront is to develop Izumi City Residential Area on an area of 170 hectares in Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam.

(ii) The principal activity of Paragon is to develop Nam Long Dai Phuoc Residential Area on an area of 45 hectares in Dai Phuoc Commune, 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 Dong Nai City through the issuance of the 8th amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated 21 April 2025.

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

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other parties	60,567,758,937	466,227,750,355
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	1,415,329,955	248,886,780,996
- Pham Nguyen Construction Investment Joint Stock Company	-	25,642,981,950
- Others	59,152,428,982	191,697,987,409
Trade payables to related parties (Note 31)	664,778,451,092	548,786,548,268
TOTAL	725,346,210,029	1,015,014,298,623

Nam Long Investment Corporation

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

17. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advance received from customers for the purchase of real estate properties (*)	792,183,162,990	2,078,479,744,440
Advances received for project management services	-	286,544,324,600
Advances received for project transfer	-	267,000,000,000
TOTAL	792,183,162,990	2,632,024,069,040
<i>In which:</i>		
Advance from others	792,183,162,990	2,074,832,047,440
Advance from related parties (Note 31)	-	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.

18. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES FROM THE STATE

	VND			
	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivable				
Value-added tax	5,361,973,518	86,943,329,461	(34,321,167,919)	57,984,135,060
Corporate income tax	-	9,103,294,203	-	9,103,294,203
Others	200,000,000	-	(159,906,780)	40,093,220
TOTAL	5,561,973,518	96,046,623,664	(34,481,074,699)	67,127,522,483
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	270,401,972,964	120,529,382,264	(373,142,255,976)	17,789,099,252
<i>In which:</i>				
Current income tax	270,401,972,964	113,823,698,285	(368,813,978,643)	15,411,692,606
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	-	6,705,683,979	(4,328,277,333)	2,377,406,646
Personal income tax	26,721,233,336	57,943,722,238	(59,965,886,604)	24,699,068,970
Value-added tax (*)	-	71,602,679,086	(71,535,072,472)	67,606,614
Others	-	6,626,021,607	(6,102,966,365)	523,055,242
TOTAL	297,123,206,300	256,701,805,195	(510,746,181,417)	43,078,830,078

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

Nam Long Investment Corporation

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

19. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Reimbursement expenses (*)	357,057,080,380	-
Cost-to-complete of projects	203,115,703,936	712,509,879,461
Interest expense payables	169,027,997,108	176,919,475,680
Interest supporting fee and guarantee fee	72,811,178,393	126,430,177,956
Other operating costs	16,622,721,715	1,159,501,850
TOTAL	818,634,681,532	1,017,019,034,947
<i>In which:</i>		
Accrued expenses to other parties	700,108,687,395	885,480,905,957
Accrued expenses to related parties (Note 31)	118,525,994,137	131,538,128,990

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

20. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment contributions received for BCCs (*)	333,000,000,000	583,000,000,000
Profit shared to BCC partners	190,787,255,020	168,321,175,361
Maintenance funds	145,923,901,099	108,739,139,128
Dividend payables	1,474,261,728	1,450,871,461
Others	35,920,742,439	17,304,253,728
TOTAL	707,106,160,286	878,815,439,678
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 31)	523,787,255,020	751,981,842,026
Other payables to other parties	183,318,905,266	126,833,597,652

(*) 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, 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. Additionally, each party is distributed a fixed amount of profit after tax at distribution rate to each party's capital contribution as specified in the Appendix to BCC signed on 31 December 2025. 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 31 December 2025, the project is in the handing over phase.

Nam Long Investment Corporation

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

21. LOANS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Loans from banks (Note 21.2)	459,917,778,977	675,926,488,211
Loans from related parties (Notes 21.1 and 31)	363,562,644,081	408,020,552,171
Current portion of bonds (Note 21.4)	-	655,575,633,373
	<u>823,480,423,058</u>	<u>1,739,522,673,755</u>
Long-term		
Bonds (Note 21.4)	3,625,660,416,660	2,956,515,416,664
Loans from banks (Note 21.3)	400,000,000,000	400,000,000,000
Loans from related parties (Note 21.2 and 31)	-	176,042,091,910
	<u>4,025,660,416,660</u>	<u>3,532,557,508,574</u>
TOTAL	<u>4,849,140,839,718</u>	<u>5,272,080,182,329</u>

21.1 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	Ending balance	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Phan	165,542,091,910	15 May 2026	6.0
Nam Phat Land	90,000,000,000	20 June 2026	6.0
Nam Khang	65,000,000,000	3 May 2026	8.0
Nam Long Hong Phat	34,020,552,171	31 December 2026	6.0
Nam Long Retail	<u>9,000,000,000</u>	<u>24 October 2026</u>	<u>6.0</u>
TOTAL	<u>363,562,644,081</u>		

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

21. LOANS (continued)

21.2 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>Ending balance</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> (% p.a.)	<i>Description of collateral</i>
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Corporate Customer Business Center	199,382,736,837	From 21 June 2026 to 18 September 2026	7.00 – 8.00	Unsecured
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Sam Son Brand	131,330,666,890	From 20 June 2026 to 24 September 2026	7.00 – 7.25	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	93,960,386,380	From 25 January 2026 to 20 June 2026	6.50	Unsecured
Military Commercial Joint Stock Bank - Transaction Office Branch No. 2	17,758,609,493	27 July 2026	7.00 – 7.50	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited – Ho Chi Minh Brand	17,485,379,377	23 May 2026	6.90	Lot 6262, Map Sheet No. 6, Ben Luc Commune, Tây Ninh Province
TOTAL	459,917,778,977			

21.3 Long-term loans from banks

Details of the long-term loans from banks for implement and investment for projects are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> (% p.a.)	<i>Description of collateral</i>
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	25 October 2027	8.60	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Cai Rang Ward, Can Tho City

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

21. LOANS (continued)

21.4 Bonds

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	Ending balance VND	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Note 15.1)
	Techcom Securities Joint Stock Company	450,000,000,000	9.93	22 August 2027		
	Techcom Securities Joint Stock Company	350,000,000,000				
	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	8.20	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Land use rights at Lot 7692, Map Sheet No. 5, Ben Luc Commune, Tay Ninh Province owned by Nam Long VCD (Note 15.1)

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

21. LOANS (continued)

21.4 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	Ending balance VND	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	660,000,000,000	11	5 June 2028		38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	126,000,000,000	9.50	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company (Note 15.1)
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	226,000,000,000				
	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

(34,339,583,340)

TOTAL

3,625,660,416,660

In which:

Non-current portion

Current portion

3,625,660,416,660

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

21. LOANS (continued)

21.5 Movements of loans and bonds during the year

			VND Total
	Loans	Bonds	
Beginning balance	1,659,989,132,292	3,612,091,050,037	5,272,080,182,329
Drawdown of loans and bonds	987,038,015,668	660,000,000,000	1,647,038,015,668
Repayment of loans and bonds	(1,423,546,724,902)	(660,000,000,000)	(2,083,546,724,902)
Cost of issuing bonds	-	22,454,366,623	22,454,366,623
Allocation cost of issuing bonds	-	(8,885,000,000)	(8,885,000,000)
Ending balance	<u>1,223,480,423,058</u>	<u>3,625,660,416,660</u>	<u>4,849,140,839,718</u>

22. BONUS AND WELFARE FUND

		VND Current year	VND Previous year
Beginning balance		43,888,719,300	59,023,789,098
Increase (Note 24.1)		28,130,000,000	33,860,000,000
Fund usage		(42,263,063,374)	(48,995,069,798)
Ending balance		<u>29,755,655,926</u>	<u>43,888,719,300</u>

23. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

24. OWNERS' EQUITY

24.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
Previous year					
Beginning balance	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 year	-	-	-	837,292,883,330	837,292,883,330
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)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,576,041,253,182	8,861,028,279,314
Current year					
Beginning balance	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 year	-	-	-	751,036,477,132	751,036,477,132
Cash dividends declared (i)	-	-	-	(192,152,576,696)	(192,152,576,696)
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program (ii)	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000
Issuance of shares (iii)	1,000,220,790,000	1,499,366,485,000	-	-	2,499,587,275,000
Contribution to bonus and welfare funds (iv)	-	-	-	(28,130,000,000)	(28,130,000,000)
Ending balance	4,850,973,830,000	3,930,637,940,967	5,940,860,165	3,106,795,153,618	11,894,347,784,750

Nam Long Investment Corporation

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

24. OWNERS' EQUITY (continued)

24.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

- (i) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 26 April 2025 and the Resolution of the Board of Directors No. 21/2025/NQ/HDQT/NLG dated 27 May 2025, the Company approved the payment of cash dividends for the year 2024 at rate of 4.99% of the par value of ordinary shares.
- (ii) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 and the Resolution of the Board of Directors No. 67/2024/NQ/HDQT/NLG dated 31 December 2024, the Company completed the issuance of 297,833 shares under the Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") on 8 January 2025. On 17 February 2025, the Company received the 27th amended Enterprise Registration Certificate issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, approving the increase in charter capital from VND 3,847,774,710,000 to VND 3,850,753,040,000.
- (iii) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 19 March 2025; the Resolutions of the Board of Directors No. 30a/2025/NQ/HDQT/NLG, No. 30b/2025/NQ/HDQT/NLG and No. 30c/2025/NQ/HDQT/NLG dated 24 July 2025; Resolution No. 37/2025/NQ/HDQT/NLG dated 5 September 2025; Resolution No. 37a/2025/NQ/HDQT/NLG dated 8 September 2025; and Resolution No. 44/2025/NQ/HDQT/NLG dated 8 October 2025, the Company announced the completion of the issuance of 100,022,079 new shares to its existing shareholders at the price of VND 25,000 per share on 22 December 2025. Accordingly, the Company's share capital increased from VND 3,850,753,040,000 to VND 4,850,973,830,000. On 31 December 2025, the Company received the 29th amended Enterprise Registration Certificate issued by the Business Registration Office under the Ho Chi Minh City Department of Finance, approving the adjustment of the charter capital to the new registered amount.
- (iv) In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2025/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2025, the shareholders approved the appropriation to the Company's welfare fund in the amount of VND 28,130,000,000.

24.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	Current year	Previous year
Contributed capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
Increase during the year	1,003,199,120,000	-
Ending balance	4,850,973,830,000	3,847,774,710,000
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,129,186,429	192,003,958,029
Dividends paid in cash	192,129,186,429	191,917,998,063

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

24. OWNERS' EQUITY (continued)

24.3 Share capital

	Number of shares	
	Ending balance	Beginning balance
Authorised shares	485,097,383	385,075,304
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	485,097,383	384,777,471
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	475,097,383	384,777,471

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

25. REVENUES

25.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

		VND
	Current year	Previous year
Revenue from project management services and sales of land, apartments, town houses and villas	3,332,861,843,945	6,876,214,038,999
Revenue from rendering of services	9,022,866,674	9,038,610,256
TOTAL	3,341,884,710,619	6,885,252,649,255
<i>In which:</i>		
<i>Sales to other parties</i>	3,108,766,107,805	6,027,029,055,010
<i>Sales to related parties (Note 31)</i>	233,118,602,814	858,223,594,245

25.2 Finance income

		VND
	Current year	Previous year
Profit from disposal of an investment	748,244,168,370	235,446,982,108
Dividend income and gain from investments	415,537,606,362	408,439,573,266
Interest income from bank deposits	92,889,683,133	44,685,923,541
TOTAL	1,256,671,457,865	688,572,478,915
<i>In which:</i>		
<i>Finance income to related parties</i>	705,696,777,558	416,164,610,266
<i>Finance income to other parties</i>	550,974,680,307	272,407,868,649

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

26. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

		VND
	Current year	Previous year
Cost of project management services and cost of land, apartments, town houses and villas	2,013,349,795,599	4,104,552,157,530
Cost of rendering of services	2,597,596,946	288,378,571
TOTAL	2,015,947,392,545	4,104,840,536,101

27. FINANCE EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Interest expenses	416,246,212,899	390,368,065,149
Hanging re-encroachment expenses (Note 19)	357,057,080,380	-
Share profit to BCC partners	252,466,079,659	653,805,948,982
Bond issuance fees and other fees	25,752,697,467	101,753,312,499
Loss from disposal of investment	-	2,562,500,000
Others	200,000,000	-
TOTAL	1,051,722,070,405	1,148,489,826,630
<i>In which:</i>		
Finance expenses to related parties	283,891,998,497	697,146,048,055
Finance expenses to other parties	767,830,071,908	451,343,778,575

28. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Marketing, commission and show-houses	318,266,554,524	621,957,417,097
Salary expenses	227,829,682	462,575,362
Others	1,572,403,397	404,302,414
	<u>320,066,787,603</u>	<u>622,824,294,873</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	228,008,577,452	199,983,337,784
External services	95,024,286,903	189,838,998,591
Depreciation and amortisation	19,716,924,841	32,702,044,132
Rental expenses	19,285,641,248	20,365,418,219
Provision for doubtful debt	-	50,589,989,194
Others	11,521,466,551	3,941,507,028
	<u>373,556,896,995</u>	<u>497,421,294,948</u>
TOTAL	693,623,684,598	1,120,245,589,821

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

29. OTHER INCOME AND EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Other income	31,370,235,468	17,965,823,381
Gain from contract compensation	31,234,300,405	16,799,218,781
Disposal of asset	-	644,288,786
Others	135,935,063	522,315,814
Other expenses	4,742,291,251	11,950,615,657
Penalty	3,675,815,223	10,861,094,100
Disposal of asset	664,951,108	-
Others	401,524,920	1,089,521,557
OTHER PROFIT	26,627,944,217	6,015,207,724

30. 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 separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

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

30. CORPORATE INCOME TAX (continued)

30.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expense	119,648,323,304	256,796,049,340
Adjustment for under accrual of tax from prior year	881,058,960	15,594,774,695
TOTAL	120,529,382,264	272,390,824,035
Deferred tax (income) expense	(7,674,894,243)	96,580,675,977
TOTAL	112,854,488,021	368,971,500,012

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

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	863,890,965,153	1,206,264,383,342
At applicable CIT rate of tax 20%	172,778,193,031	241,252,876,668
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expenses:</i>		
Share profit after tax to BCC parties	51,308,620,168	130,761,189,798
Adjustment for under accrual of tax from prior year	881,058,960	15,594,774,695
Non-deductible expenses	7,441,656,806	7,859,723,657
Dividend income exempted	(83,107,521,272)	(81,687,914,653)
Unrecognized deferred tax on non-deductible interest expenses (i)	26,370,346,003	-
Utilize non-deductible interest expenses carry forward	-	(3,507,758,896)
Utilize tax loss carry forward	(60,292,304,666)	(1,770,882,230)
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	-	60,469,490,973
CIT reduction	(2,525,561,009)	-
CIT expense	112,854,488,021	368,971,500,012

- (i) In accordance with Degree 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 year, has not been audited by the local tax authorities as at the date of these separate financial statements.

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

30. CORPORATE INCOME TAX (continued)

30.2 Current tax

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

30.3 Deferred tax

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

	Separate balance sheet		Separate income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	26,317,384,776	27,696,167,527	(1,378,782,751)	(13,258,928,840)
Accrued expenses	15,449,312,198	16,135,508,295	(686,196,097)	13,214,030
Provision for bad debts	10,117,997,839	10,117,997,839	-	10,117,997,839
Temporary difference in cost of sales	11,718,498,239	1,978,625,148	9,739,873,091	(526,431,060)
Tax loss available for offset against future taxable income	-	-	-	(92,926,527,946)
Deferred tax assets	63,603,193,052	55,928,298,809		
Net deferred tax income (expense)			7,674,894,243	(96,580,675,977)

- (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 turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

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

30. CORPORATE INCOME TAX (continued)

30.4 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 separate balance sheet date, the Company had aggregated accumulated tax losses of VND 79,558,879,640 (on 31 December 2024: VND 380,002,096,527) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

		VND		
Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2025	Unutilized at 31 December 2025
<i>Head Office</i>				
2023 (*)	2028	542,287,281,391	(463,746,708,192)	78,540,573,199
2024 (*)	2029	1,018,306,441	-	1,018,306,441
<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		552,159,998,985	(472,601,119,345)	79,558,879,640

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

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

30.5 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 237,155,606,700 (on 31 December 2024: VND 237,155,478,789) as follows:

		VND			
Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expenses carried forward to following years by 31 December 2025	Forfeited	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2025
2023	2028	(i) 254,694,273,267	(17,538,666,567)	-	237,155,606,700
2025	2030	(i) 131,851,730,013	-	-	131,851,730,013
TOTAL		386,546,003,280	(17,538,666,567)	-	369,007,336,713

(i) Estimated non-deductible interest expense as per the Company's estimation declaration has not been audited by the local tax authorities as of the date of these separate financial statements.

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Subsidiary
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Subsidiary
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	Subsidiary
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	Subsidiary
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Subsidiary
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company ("NLG - NNR - HR Fuji")	Subsidiary
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Flora")	Subsidiary
NNH Kikyo Valora Company Limited ("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 Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	Subsidiary
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	Subsidiary
6D Joint Stock Company ("6D")	Subsidiary
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	Subsidiary
Nam Long Township and Property Management One-Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	Subsidiary
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	Subsidiary
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	Subsidiary
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	Subsidiary
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	Subsidiary
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	Subsidiary
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	Subsidiary
Nam Long SPV Company Limited ("Nam Long SPV")	Subsidiary
Paragon Dai Phuoc Limited Company ("Paragon")	Jointly-controlled entity
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Dong Nai Waterfront City LLC	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd ("Anabuki")	Associate
Thai Binh Holding & Shoes Manufacturing Company ("Thai Binh")	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited ("Tan Hiep")	Related party

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

				VND
Related parties	Relationship	Transaction	Current year	Previous year
Nam Long VCD	Subsidiary	Lending	590,000,000,000	-
		Lending received	400,000,000,000	-
		Refund of advance	201,742,495,995	-
		Project management services revenue (*)	84,801,828,605	379,330,992,502
		Interest income	5,175,555,555	-
		Rental fees	539,774,181	536,325,726
		Receive in advance	-	199,551,338,000
		EPC services	-	13,124,192,220
		Dividend received	-	-
		Management services fee	-	87,687,268
Dong Nai Waterfront	Jointly-controlled entity	Capital redemption	2,892,788,954,518	-
		Lending	435,127,112,000	-
		Project management services revenue (*)	14,924,761,526	48,716,614,825
		Interest income	6,353,260,180	-
Southgate	Subsidiary	Project management services revenue (*)	116,709,301,000	239,372,700,741
		Dividend received	57,000,000,000	57,000,000,000
		Management consultant expenses	-	1,091,614,789
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant expenses	864,199,553,052	471,050,018,921
		Dividend receivable	120,000,000,000	-
		Capital contribution	-	480,589,037,000
		Share transferred receivable	-	168,334,000,000
		Disposal of fixed assets	-	326,278,893
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend received	75,000,000,000	250,684,000,000
		Project management services revenue (*)	12,744,937,972	188,934,893,557
		Dividends receivable	-	7,200,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Dividend received	52,000,000,000	-
		Loan repayment	40,000,000,000	60,000,000,000
		Interest expenses	8,201,907,068	8,399,250,001
		Construction expenses	164,922,137,932	241,248,363,247
		Loan drawdown	-	60,000,000,000
		Late payment interest	-	1,077,187,262
Nam Long ADC	Subsidiary	Management services expenses	20,148,763	5,499,752,774
		Dividend received	-	17,000,000,000

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related parties	Relationship	Transaction	VND	
			Current year	Previous year
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Refund of advance	267,544,324,000	-
		Capital redemption	258,500,000,000	-
		Profit distributed in accordance with BCC	252,466,079,659	653,805,948,982
		Dividend received	46,484,383,562	5,799,178,083
		Management services fee	3,600,000,000	3,600,000,000
Trading Floor	Subsidiary	Commission fees	6,642,675,723	83,473,444,012
		Dividend receivable	-	3,468,087,263
Paragon	Jointly-controlled entity	Advance for capital contribution	73,660,000,000	225,000,000,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Sales apartment	22,677,000,000	-
		Loan repayment	6,000,000,000	25,000,000,000
		Interest expense	701,000,000	957,500,000
		Loan	-	40,000,000,000
		Apartment purchase receipt	-	21,995,358,182
		Profit receivable	-	250,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Divestment receipt	10,000,000,000	-
		Capital redemption	-	75,977,690,000
		Loan prepayment	-	36,000,000,000
		Dividend received	-	9,353,116,100
		Interest expenses	-	2,033,861,113
Nam Long Service	Subsidiary	Rental income	989,350,645	1,355,900,000
		Management services expenses	-	9,408,277,856
		Dividend receivable	-	4,700,000,000
		Purchase apartment receipt	-	632,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management services expenses	186,015,836,227	116,938,987,000
		Loan repayment	14,000,000,000	1,000,000,000
		Interest expenses	2,533,916,924	2,963,420,349
		Dividend receivable	-	356,340,000
Nam Phan	Subsidiary	Interest expenses	10,260,727,258	13,452,000,942
		Dividend receivable	10,053,222,800	38,604,659,600
		Loan repayment	10,500,000,000	102,000,000,000
		Profit received	1,110,000,000	-
		Loans	-	95,000,000,000
		Capital redemption	-	59,997,330,000

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

				VND
Related parties	Relationship	Transaction	Current year	Previous year
Nam Long CP	Subsidiary	Dividend received	46,000,000,000	-
		Loan repayment	40,000,000,000	-
		Rental fee	8,018,511,377	8,212,217,103
		Management service fee	6,858,393,644	1,489,033,128
		Interest expenses	993,333,334	653,333,333
		Capital contribution	-	200,000,000,000
		Capital redemption	-	100,000,000,000
		Loan	-	40,000,000,000
Anabuki	Associate	Service fee	8,245,891,768	1,340,878,899
Kikyo Valora	Subsidiary	Capital contribution	195,000,000,000	-
		Loan repayment	100,000,000,000	-
		Sales of services	3,239,000,000	-
		Interest expenses	3,016,666,668	6,100,000,002
Nam Long Bus	Subsidiary	Car rental fees	1,325,514,928	1,663,918,186
		Capital contribution	-	2,000,000,000
		Loan repayment	-	1,400,000,000
		Profit receivable	-	900,000,000
		Interest expenses	-	71,166,665
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan repayment	10,000,000,000	10,000,000,000
		Dividend received	9,000,000,000	10,400,000,000
		Interest expenses	5,661,666,667	6,146,666,668
Nam Vien	Subsidiary	Design service expenses	154,698,006	327,069,884
(*)	Sales to related parties (Note 25.1)		233,118,602,814	858,223,594,245

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from related parties were as follows:

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 7)				
Southgate	Subsidiary	Project management services	104,451,911,600	145,779,418,615
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Rental revenue	21,617,662,694	22,181,404,576
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	15,522,980,062	8,932,836,062
Dong Nai Waterfront	Jointly-controlled entity	Project management services	9,740,192,130	-
Anabuki	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services	1,560,553,836	49,190,972,315
Nam Long Retail	Subsidiary	Sales of apartments	1,198,129,411	-
Nam Long Service	Subsidiary	Management consultant fee	810,536,590	1,839,212,590
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	220,000,000	7,579,429,438
Paragon	Jointly-controlled entity	Project management services	-	66,973,000,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	-	312,610,944
			190,202,392,108	337,869,310,325

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term advances to suppliers (Note 8)				
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	11,295,876,528	4,333,220,934
Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	9,567,766,981
Nam Long Service	Subsidiary	Management service fee	1,160,577,663	765,813,223
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	514,284,899	502,404,899
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Management service fee	179,415,500	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			22,876,981,571	15,328,266,037
Short-term loan receivables				
Nam Long ACD	Subsidiary	Lending	190,000,000,000	-
This short-term loan receivables with maturities as at 31 August 2026 and earned interests at the rates of 8% per annum.				
Other short-term receivables (Note 9)				
Southgate	Subsidiary	Dividend	256,216,068,493	199,216,068,493
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	15,977,690,000	25,977,690,000
Dong Nai Waterfont	Jointly-controlled entity	Dividend	6,353,260,180	-
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend	5,847,671,233	44,571,780,823
Nam Long VCD	Subsidiary	Dividend	5,175,555,555	-
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend	3,600,000,000	3,600,000,000
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital redemption	810,000,000	1,920,000,000
Anabuki	Jointly-controlled entity	Others	442,854,825	627,312,825
Nam Long Service	Subsidiary	Dividend	327,800,000	327,800,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend	-	1,300,000,000
			294,750,900,286	277,540,652,141

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Long-term loan receivables				
Dong Nai Waterfront	Jointly-controlled entity	Lending	435,127,112,000	-

This long-term loan receivables with maturities as at 31 December 2027 and earned interests at the rates of 8% per annum.

Other long-term receivables (Note 9)

Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	510,121,365
Anabuki	Associate	Deposit	110,000,000	110,000,000
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
			4,248,741,270	4,248,741,270

Short-term trade payables (Note 16)

Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	413,584,250,737	254,728,578,542
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	120,666,196,121	129,627,801,023
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	94,670,283,063	95,734,005,660
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	16,357,949,558	20,275,355,094
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	9,813,741,392	34,262,093,969
Nam Long Service	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 Bus	Subsidiary	Management consultant fee	273,691,773	112,814,254
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
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	-	109,161,479
			664,778,451,092	548,786,548,268

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term advances from customers (Note 17)				
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
Nam Long Service	Subsidiary	Purchase apartment	-	1,529,697,000
			-	557,192,021,600
Other short-term payables (Note 20)				
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Akari Project Profit share for Akari Project	333,000,000,000	583,000,000,000
			155,920,101,218	133,454,021,559
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	34,728,474,884	34,728,474,884
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	-	660,666,665
			523,787,255,020	751,981,842,026
Short-term loans (Note 21.1)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	165,542,091,910	-
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	34,020,552,171	48,020,552,171
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	9,000,000,000	15,000,000,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	-	100,000,000,000
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	-	40,000,000,000
			363,562,644,081	408,020,552,171

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Long-term loan (Note 21.2)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	-	176,042,091,910
Short-term accrued expenses (Note 19)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	55,390,243,444	45,129,516,186
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	38,008,624,334	39,008,624,334
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	9,683,333,334	6,621,666,667
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	8,499,518,023	6,429,934,431
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	3,639,108,335	9,364,677,779
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	1,658,500,000	-
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	1,646,666,667	653,333,333
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	-	20,816,666,672
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	-	2,556,209,588
Nam Long Land	Subsidiary	Consultation fee	-	957,500,000
			118,525,994,137	131,538,128,990

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

			VND	
			Current year	Previous year
Remuneration to members of the BOD (*)			17,636,639,331	17,633,261,522
Remuneration to members of the Management (**)			41,533,760,396	42,685,322,767
TOTAL			59,170,399,727	60,318,584,289

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

			VND	
			Current year	Previous year
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee			1,108,184,166	1,108,184,166

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration for members of the BOD and the Management during the year are as follows: (continued)

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

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

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration for members of the BOD and the Management during the year are as follows: (continued)

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

Full name	Position	Remuneration		VND
		Current year	Previous year	
Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Chief Executive Officer Group Group Investment Director and Chief Executive Officer of Nam Long CP	19,437,833,939	11,897,793,821	
Ms Nguyen Thanh Huong		5,534,503,896	4,380,009,091	
Mr Chan Hong Wai	Group Chief Financial Officer (assigned 16 September 2024)	4,948,400,000	1,318,084,987	
Ms Nguyen Thi Phuong	Group Human Resources Director	4,189,234,000	4,064,418,591	
Mr Ng Joo Tong	Chief Executive Officer - Nam Long Land (assigned on 7 July 2025)	3,184,363,636	-	
Mr. Nguyen Quang Duc	Group Chief Accountant	2,122,357,900	2,283,036,700	
Mr Tran Anh Dung	Chief Executive Officer - Nam Long CP (assigned on 8 January 2025, resigned on 28 April 2025)	1,175,009,882	-	
Mr Nguyen Hoang Vinh Vien	Acting Chief Executive Officer of Nam Long CP	942,057,143	-	
Mr Van Viet Son	Chief Executive Officer of Nam Long Land (resigned on 20 September 2024)	-	6,313,935,793	
Mr Nguyen Huy Duc	Group Chief Financial Officer (resigned on 16 September 2024)	-	5,559,628,178	
Mr Tran Xuan Ngoc	Group Chief Executive Officer resigned on 30 March 2024)	-	4,784,346,314	
Mr Pham Dinh Huy	Group Chief Investment Officer (resigned on 2 May 2024)	-	2,084,069,292	
TOTAL		41,533,760,396	42,685,322,767	

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

32. COMMITMENTS

Operating lease commitments

As lessee

The Company leases office space for its head office in 11 Floor, Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam owned by Nam Long CP - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 31 December 2025 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Less than one year	9,764,608,984	9,664,571,793
From one to five years	1,521,028,885	1,986,745,515
TOTAL	11,285,637,869	11,651,317,308

The Company leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2025 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Less than one year	5,857,363,295	2,388,470,931
From one to five years	10,009,896,308	8,967,888,017
Over five years	6,254,545,455	5,946,117,837
TOTAL	22,121,805,058	17,302,476,785

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

32. COMMITMENTS (continued)

Capital commitments

As at the balance sheet dates, the Company has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

			VND
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
Ending balance			
Akari project (*)	2,905,504,646,744	2,676,090,301,959	229,414,344,785
Can Tho project	1,475,796,943,609	769,846,254,867	705,950,688,742
Southgate Project	1,160,799,943,598	499,403,831,567	661,396,112,031
VCT Project	439,421,503,417	377,313,303,693	62,108,199,724
Izumi project	359,596,954,451	36,484,438,372	323,112,516,079
Mizuki project	398,392,792,249	78,258,650,474	320,134,141,775
Paragon project	119,589,751,009	25,067,143,410	94,522,607,599
Areco project	31,892,467,573	13,250,024,692	18,642,442,881
Tan Thuan Dong project	17,287,018,885	3,477,579,189	13,809,439,696
VISIP	4,159,700,000	-	4,159,700,000
Others	159,333,799,695	33,166,934,428	126,166,865,267
TOTAL	7,071,775,521,230	4,512,358,462,651	2,559,417,058,579
Beginning balance			
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	5,921,985,269,127	2,702,167,033,208	3,219,818,235,919

(*) As of 31 December 2025, being included in the total amount recognised for Akari project, the cumulative amount that the Company spent for the construction expenses, selling expenses including commission fee, marketing expenses and other expenses for Block F of Akari project since October 2021 is VND 2,905,504,646,744.

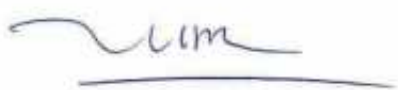
Guarantee

As at 31 December 2025, the Company had entered into a guarantee agreement with Asia Commercial Joint Stock Bank, to guarantee the debt repayment obligations of Nam Long VCD, a subsidiary of the Company according to Credit facility agreement between Nam Long VCD and Asia Commercial Joint Stock Bank.

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

33. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There have been no other significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the separate financial statements.

 Nguyen Phuc Kim Preparer	 Nguyen Quang Duc Chief Accountant	 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh General Director
--	---	--



Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026



No: 034/2026/CV/NLG

Ho Chi Minh, 16 March 2026

Re: Explaining the variance from 10% and above of profit after tax in year 2025 comparing with the same period last year

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

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan My, 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 year 2025 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Year 2025 (dong)	Year 2024 (dong)	Variance
1	Revenues	3,341,884,710,619	6,885,252,649,255	-51%
2	Net profit after tax	751,036,477,132	837,292,883,330	-10%

Net revenue for the year 2025 was VND 3,342 billion, representing a decrease of VND 3,543 billion, or 51% compared to year 2024. Revenue during the year was mainly contributed by sales of the remaining apartment units of the Akari and Can Tho projects (which accounted for 92.81% of total revenue for the period). Profit after tax for the year 2025 reached VND 751 billion, decreasing by VND 86 billion, or 10%, compared to the previous year. During 2025, the Company recognized a gain from the transfer of equity in Dong Nai Waterfront



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

General Director

16 March 2026