# 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

Building a better working world

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Ký ngày: 18/3/2026 15:57:29

# 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**


| | *Trang* |
|---|---|
| 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 Thuấn | 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 |

## 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Shape the future
with confidence

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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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**

M.S.D.N: 0300411802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 | Nguyễn Quang Đức | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
| Người lập | Kế toán trưởng | 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 | Nguyễn Quang Đức | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
| Người lập | Kế toán trưởng | 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* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **863.890.965.153** | **1.206.264.383.342** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 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 | Nguyễn Quang Đức | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

## 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 Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch") | TPHCM | Sàn 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 |

## 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)

| *Công ty* | *Địa điểm* | *Ngành nghề kinh doanh* | *Tỷ lệ lợi ích %* | *Quyền biểu quyết %* |
|---|---|---|---|---|
| ***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 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.

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).

## 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.

## 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.

## 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 cấn 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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 được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*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.

## 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.

## 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.

## 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** |

## 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 |
| | 470.656.648.138 | 520.324.611.467 |
| **Dài hạn** | | |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 7.467.190.394 | 7.397.919.958 |
| **TỔNG CỘNG** | **478.123.838.532** | **527.722.531.425** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu khác các bên khác* | *179.124.196.976* | *245.933.138.014* |
| *Phải thu khác các bên liên quan (TM số 31)* | | |
| - *Ngắn hạn* | *294.750.900.286* | *277.540.652.141* |
| - *Dài hạn* | *4.248.741.270* | *4.248.741.270* |

## 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** |

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* | *Máy móc và thiết bị* | *Phương tiện vận chuyển* | *Thiết bị văn phòng* | *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 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *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 |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | *Quyền sử dụng đất* | *Phần mềm vi tính* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 281.743.975 | 121.560.806.534 | 121.842.550.509 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Đã hao mòn hết* | - | *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*

| | *Quyền sử dụng đất* | *Nhà cửa, vật kiến trúc* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **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:* | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *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*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| 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** |

## 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:

| | | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Công ty con* | | *Tỷ lệ vốn nắm giữ* | *Giá gốc đầu tư* | *Tỷ lệ vốn nắm giữ* | *Giá gốc đầu tư* |
| | | *%* | *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 |
| Nguyên 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.

## 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 nắm giữ* | *Giá gốc đầu tư* | *Tỷ lệ vốn nắm giữ* | *Giá gốc đầu tư* |
| | | *%* | *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 NGẮN 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 Nguyên* | - | *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** |

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN 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.

## 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 danh với số tiền là 250.000.000.0000 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.

## 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 |
| | 823.480.423.058 | 1.739.522.673.755 |
| **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 |
| | 4.025.660.416.660 | 3.532.557.508.574 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.849.140.839.718** | **5.272.080.182.329** |

### *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 | 9.000.000.000 | Ngày 24 tháng 10 năm 2026 | 6,0 |
| **TỔNG CỘNG** | **363.562.644.081** | | |

## 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 | Tín 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 | Tín 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 | Tín 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 | Tín 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 |

## 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 Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh do Nam Long VCD sở hữu *(TM 15.1)* |

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.4 *Trái phiếu* (tiếp theo)

| *Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành* | *Trái chủ* | *Số cuối năm* | *Lãi suất* | *Ngày đáo hạn* | *Mục đích* | *Tài sản thế chấp* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *VND* | *(%/năm)* | | | |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap | Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap | 660.000.000.000 | 11 | Ngày 5 tháng 6 năm 2028 | | 38.552.000 cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu *(TM số 15.1)* |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT | Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam | 126.000.000.000 | 9,50 | Ngày 17 tháng 6 năm 2029 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu *(TM số 15.1)* |
| | Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam | 100.000.000.000 | | | | |
| | Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện | 226.000.000.000 | | | | |
| | Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam | 70.000.000.000 | | | | |
| | Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam | 16.000.000.000 | | | | |
| | Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam | 12.000.000.000 | | | | |
| *Trừ:* | | | | | | |
| *Chi phí phát hành* | | *(34.339.583.340)* | | | | |
| **TỔNG CỘNG** | | **3.625.660.416.660** | | | | |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| *Trái phiếu dài hạn* | | - | | | | |
| *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả* | | *3.625.660.416.660* | | | | |

## 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 | 1.223.480.423.058 | 3.625.660.416.660 | 4.849.140.839.718 |

## 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 | 29.755.655.926 | 43.888.719.300 |

## 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.

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *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 |

## 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 |

## 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 | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | 485.097.383 | 384.777.471 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | 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*

*VND*

| | *Năm nay* | *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*

*VND*

| | *Năm nay* | *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* |

## 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** |

## 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.

## 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 |
| *Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN* | | |
| 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.

## 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.

## 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 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* |
|---|---|---|---|---|
| *Trụ sở chính* | | | | |
| 2023 *(*)* | 2028 | 542.287.281.391 | (463.746.708.192) | 78.540.573.199 |
| 2024 *(*)* | 2029 | 1.018.306.441 | - | 1.018.306.441 |
| *Chi nhánh hạch toán độc lập* | | | | |
| 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.

## 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Công ty Cổ phần 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 |

## 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 |

## 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)

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *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 |
| Sàn 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 |
| Nguyên 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 |

## 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):

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* | *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 |

## 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*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** *(TM số 7)* | | | | |
| Southgate | Công ty con | Dịch vụ quản lý dự án | 104.451.911.600 | 145.779.418.615 |
| Nguyên 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** |

## 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 |
| Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 9.567.766.981 | 9.567.766.981 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 1.160.577.663 | 765.813.223 |
| Nam Long CP | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 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 |
| Nguyên 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** |

## 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 |
| Sàn 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** |

## 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** |

## 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 |
| Nguyên 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 |

## 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:

*VND*

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

## 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:

*VND*

| *Họ và tên* | *Chức vụ* | *Thu nhập* | |
|---|---|---|---|
| | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh | *Tổng Giám đốc Tập đoàn* | 19.437.833.939 | 11.897.793.821 |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | *Giám đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Propery* | 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 Phượng | *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** |

## 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** |

## 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*

| | *Giá trị theo hợp đồng* | *Giá trị đã ghi nhận* | *Giá trị cam kết còn lại* |
|---|---|---|---|
| **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.

## 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 | Nguyễn Quang Đức | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ<br>NAM LONG<br>---<br>Số: 034/2026/CV/NLG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc<br>---<br>*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<br>(đồng) | Năm 2024<br>(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.

M.S.D.N: 0301436986 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
P. TÂN MỸ - TP. HỒ CHÍ MINH

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**


| | *Pages* |
|---|---|
| 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/QD-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan 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 |

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:

CONG TY CO PHAN DAU TU NAM LONG

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

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

Shape the future
with confidence

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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

***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**

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 | Nguyen Quang Duc | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
|---|---|---|
| Preparer | Chief Accountant | 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 | **5. Finance expenses** | 27 | **(1,051,722,070,405)** | **(1,148,489,826,630)** |
| 23 | *- In which: Interest expenses* | | *(416,246,212,899)* | *(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** |
| | *Adjustments for:* | | | |
| 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 | Nguyen Quang Duc | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
| Preparer | Chief Accountant | General Director |

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

## 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/QD-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:

| *Companies* | *Locations* | *Businesses* | *Ownership %* | *Voting rights %* |
|---|---|---|---|---|
| ***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 |

## 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).

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

Accordingly, the accompanying 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.

### 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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** |

## 9. OTHER RECEIVABLES

*VND*

| | *Ending balance* | *Beginning balance* |
|---|---|---|
| **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 |
| | 470,656,648,138 | 520,324,611,467 |
| **Long-term** | | |
| Deposits | 7,467,190,394 | 7,397,919,958 |
| **TOTAL** | **478,123,838,532** | **527,722,531,425** |
| *In which:* | | |
| *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* |

## 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 |
| | 5,421,140,603 | 5,179,003,888 |
| **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 | |
| | 61,648,104,983 | 70,888,231,681 |
| **TOTAL** | **67,069,245,586** | **76,067,235,569** |

## 12. TANGIBLE FIXED ASSETS

*VND*

| | *Buildings and structures* | *Machinery and equipment* | *Means of transportation* | *Office equipment* | *Total* |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 |
| *In which:* | | | | | |
| *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 |

## 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 |
| *In which:* | | | |
| *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 |
| *In which:* | | | |
| *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** |

## 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 it 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.

## 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 Paragon *(i)* | Real estate | 50,00 | 2,892,788,954,518 | - | - |
| | 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 NNH 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** |

## 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** |
| *In which:* | | |
| *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 |
| *In which:* | | | | |
| *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.

## 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** |
| *In which:* | | |
| *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** |
| *In which:* | | |
| *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 250,000,000,0000 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.

## 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 |
| | 823,480,423,058 | 1,739,522,673,755 |
| **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 |
| | 4,025,660,416,660 | 3,532,557,508,574 |
| **TOTAL** | **4,849,140,839,718** | **5,272,080,182,329** |

### *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 | 9,000,000,000 | 24 October 2026 | 6.0 |
| **TOTAL** | **363,562,644,081** | | |

## 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:

| *Lenders* | *Ending balance* | *Due date* | *Interest rate* | *Description of collateral* |
|---|---|---|---|---|
| | *VND* | | *(% p.a.)* | |
| 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:

| *Lenders* | *Ending balance* | *Due date* | *Interest rate* | *Description of collateral* |
|---|---|---|---|---|
| | *VND* | | *(% p.a.)* | |
| 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 |

## 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 | | 65,517,241 Southgate's shares owned by the Company *(Note 15.1)* |
| | Techcom Securities Joint Stock Company | 350,000,000,000 | | | | |
| | Techcom Fund Managemen 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)* |

**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* | | | | |

## 21. LOANS (continued)

### 21.5 *Movements of loans and bonds during the year*

*VND*

| | *Loans* | *Bonds* | *Total* |
|---|---|---|---|
| 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 | 1,223,480,423,058 | 3,625,660,416,660 | 4,849,140,839,718 |

## 22. BONUS AND WELFARE FUND

*VND*

| | *Current year* | *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 | 29,755,655,926 | 43,888,719,300 |

## 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.

## 24. OWNERS' EQUITY

### 24.1 *Increases and decreases in owners' equity*

*VND*

| | *Share capital* | *Share premium* | *Investment and development fund* | *Undistributed earnings* | *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 |

## 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 |

## 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 | | |
| *Ordinary shares* | 485,097,383 | 384,777,471 |
| Shares in circulation | | |
| *Ordinary shares* | 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** |
| *In which:* | | |
| *Sales to other parties* | *3,108,766,107,805* | *6,027,029,055,010* |
| *Sales to related parties (Note 31)* | *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** |
| *In which:* | | |
| *Finance income to related parties* | *705,696,777,558* | *416,164,610,266* |
| *Finance income to other parties* | *550,974,680,307* | *272,407,868,649* |

## 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 |
| Handing 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** |
| *In which:* | | |
| *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 |
| | 320,066,787,603 | 622,824,294,873 |
| **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 |
| | 373,556,896,995 | 497,421,294,948 |
| **TOTAL** | **693,623,684,598** | **1,120,245,589,821** |

## 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.

## 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 |
| *Adjustments to increase (decrease) CIT expenses:* | | |
| 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 prescibed 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.

## 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:

*VND*

| | *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.

## 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* |
|---|---|---|---|---|
| *Head Office* | | | | |
| 2023 *(*)* | 2028 | 542,287,281,391 | (463,746,708,192) | 78,540,573,199 |
| 2024 *(*)* | 2029 | 1,018,306,441 | - | 1,018,306,441 |
| *Independent Branch* | | | | |
| 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.

## 31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

| *Related party* | *Relationship* |
|---|---|
| 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 |

## 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 EPC services | - | 199,551,338,000 |
| | | Dividend received | - | 13,124,192,220 |
| | | 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 |

## 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* |
|---|---|---|---|---|
| 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 |

## 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 |

## 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** |

## 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 | - |
| ***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** |

This short-term loan receivables with maturities as at 31 August 2026 and earned interests at the rates of 8% per annum.

## 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** |

## 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 | 333,000,000,000 | 583,000,000,000 |
| | | Profit share for Akari Project | 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** |

## 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 |

## 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:

*VND*

| *Full name* | *Position* | *Remuneration* | |
|---|---|---|---|
| | | *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** |

## 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:

*VND*

| *Full name* | *Position* | *Remuneration* | |
|---|---|---|---|
| | | *Current year* | *Previous year* |
| Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh | *Chief Executive Officer Group* | 19,437,833,939 | 11,897,793,821 |
| Ms Nguyen Thanh Huong | *Group Investment Director and Chief Executive Officer of Nam Long CP* | 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** |

## 32. COMMITMENTS

***Operating lease commitments***

*As leasee*

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*

| | *Current year* | *Previous year* |
|---|---|---|
| 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*

| | *Current year* | *Previous year* |
|---|---|---|
| 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** |

## 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.

## 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 | Nguyen Quang Duc | Lucas Ignatius Loh Jen Yuh |
|---|---|---|
| Preparer | Chief Accountant | General Director |

Ho Chi Minh City, Vietnam

16 March 2026

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

---

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

---

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 City LLC.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

General Director

16 March 2026