

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 1 năm 2026	43

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.023.604.401.969	8.349.475.424.753
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.972.289.639.446	4.624.393.318.962
111	1. Tiền		255.667.185.973	1.017.778.229.708
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.716.622.453.473	3.606.615.089.254
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.408.130.376.829	1.001.283.823.377
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.408.130.376.829	1.001.283.823.377
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		912.878.192.337	1.069.512.393.163
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	256.359.041.228	518.862.687.220
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	227.169.597.895	142.297.624.229
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	480.125.303.903	459.127.832.403
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.653.899.718.369	1.581.737.226.165
141	1. Hàng tồn kho		1.653.899.718.369	1.581.737.226.165
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		76.406.474.988	72.548.663.086
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	3.066.645.481	5.421.140.603
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		67.972.218.782	57.984.135.060
163	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		5.367.610.725	9.143.387.423
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.467.844.003.245	11.618.946.112.310
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.467.190.394	7.467.190.394
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.467.190.394	7.467.190.394
220	II. Tài sản cố định		31.409.897.949	37.110.815.504
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.403.302.249	1.562.515.413
222	Nguyên giá		17.471.493.900	17.471.493.900
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.068.191.651)	(15.908.978.487)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	30.006.595.700	35.548.300.091
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(91.835.954.809)	(86.294.250.418)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	4.318.176.628	4.351.260.990
241	1. Nguyên giá		5.178.780.937	5.178.780.937
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(860.604.309)	(827.519.947)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		156.825.000	156.825.000
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		156.825.000	156.825.000
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	14	13.295.416.922.387	11.444.608.722.387
261	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	14.3	719.510.312.000	435.127.112.000
270	VII. Tài sản dài hạn khác		129.074.990.887	125.251.298.035
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	65.514.193.789	61.648.104.983
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		63.560.797.098	63.603.193.052
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.491.448.405.214	19.968.421.537.063

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.731.505.485.077	8.074.073.752.313
310	I. Nợ ngắn hạn		3.612.133.180.388	3.959.611.467.484
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	444.743.567.513	725.346.210.029
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	723.907.471.865	792.183.162.990
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.474.261.728	1.474.261.728
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	63.893.966.943	43.078.830.078
315	5. Phải trả người lao động		-	15.586.593.585
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	800.723.814.166	818.634.681.532
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		4.376.750.000	4.439.750.000
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	605.308.431.152	705.631.898.558
321	9. Vay và nợ ngắn hạn	20	965.044.382.237	823.480.423.058
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	2.660.534.784	29.755.655.926
330	II. Nợ dài hạn		4.119.372.304.689	4.114.462.284.829
338	1. Phải trả dài hạn khác		2.623.779.240	2.623.779.240
339	2. Vay và nợ dài hạn	20	4.030.819.166.659	4.025.660.416.660
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	85.929.358.790	86.178.088.929
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.759.942.920.137	11.894.347.784.750
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	23	4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
412	2. Thặng dư vốn		3.930.637.940.967	3.930.637.940.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.972.390.289.005	3.106.795.153.618
420a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		3.106.795.153.618	2.355.758.676.486
420b	- LNST chưa phân phối cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026		(134.404.864.613)	751.036.477.132
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.491.448.405.214	19.968.421.537.063

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		259.970.585.909	1.202.881.797.240	259.970.585.909	1.202.881.797.240
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	259.970.585.909	1.202.881.797.240	259.970.585.909	1.202.881.797.240
11	4. Giá vốn hàng bán	25	(138.913.652.737)	(758.185.654.194)	(138.913.652.737)	(758.185.654.194)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		121.056.933.172	444.696.143.046	121.056.933.172	444.696.143.046
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	86.224.321.883	75.333.565.615	86.224.321.883	75.333.565.615
23	8. Chi phí tài chính	26	(194.925.526.725)	(184.723.370.702)	(194.925.526.725)	(184.723.370.702)
24	Trong đó: Chi phí đi vay		(105.852.638.060)	(100.771.793.626)	(105.852.638.060)	(100.771.793.626)
25	9. Chi phí bán hàng		(30.836.593.718)	(81.361.334.000)	(30.836.593.718)	(81.361.334.000)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(93.280.844.742)	(71.032.313.444)	(93.280.844.742)	(71.032.313.444)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(111.761.710.130)	182.912.690.515	(111.761.710.130)	182.912.690.515
31	12. Thu nhập khác		343.706.688	9.555.781.415	343.706.688	9.555.781.415
32	13. Chi phí khác		(704.065.435)	(179.113.044)	(704.065.435)	(179.113.044)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(360.358.747)	9.376.668.371	(360.358.747)	9.376.668.371
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(112.122.068.877)	192.289.358.886	(112.122.068.877)	192.289.358.886
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(22.240.399.782)	(44.959.215.853)	(22.240.399.782)	(44.959.215.853)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(42.395.954)	(3.015.953.262)	(42.395.954)	(3.015.953.262)
60	18. (Lỗ) Lợi nhuận kế toán sau thuế		(134.404.864.613)	144.314.189.771	(134.404.864.613)	144.314.189.771

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		(112.122.068.877)	192.289.358.886
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		5.734.001.917	5.845.407.351
05	Lãi từ hoạt động đầu tư tài chính		(86.224.321.883)	(75.333.565.615)
06	Chi phí lãi vay		199.501.365.768	177.863.501.875
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.888.976.925	300.664.702.497
09	Giảm các khoản phải thu		172.474.412.902	235.867.805.322
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		(72.162.492.204)	644.825.964.497
11	Giảm các khoản phải trả		(579.361.144.731)	(1.814.779.402.044)
12	Giảm (tăng) chi phí chờ phân bổ		(1.511.593.684)	34.033.766.324
14	Chi phí đi vay đã trả		(97.082.715.400)	(91.593.096.601)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.377.406.646)	(257.518.667.830)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.095.121.142)	(5.406.502.082)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(600.227.083.980)	(953.905.429.917)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(2.250.000.000)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(691.229.753.452)	(13.205.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.566.425.000.000)	125.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		64.214.198.737	79.798.184.010
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.193.440.554.715)	189.343.184.010
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	2.978.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		347.716.492.152	177.473.661.387
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(206.152.532.973)	(190.181.496.280)

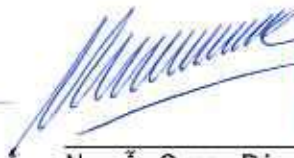
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		141.563.959.179	(9.729.504.893)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.652.103.679.516)	(774.291.750.800)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.624.393.318.962	3.390.289.401.797
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.972.289.639.446	2.615.997.650.997



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng





Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 4 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 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 03 năm 2026, 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 ("Nam Long TP")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp và ba (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích %</i>	<i>Quyền biểu quyết %</i>
Công ty con				
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	58,90	58,90
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 3 năm 2026 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 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 03 năm 2026 là 148 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 147 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 14.1. 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 03 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 4 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
------------------------	-------------

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

3.18 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	172.545.088	277.545.088
Tiền gửi ngân hàng (TM số 4.1)	255.494.640.885	1.017.500.684.620
Các khoản tương đương tiền (TM số 4.2)	1.716.622.453.473	3.606.615.089.254
TỔNG CỘNG	1.972.289.639.446	4.624.393.318.962

4.1 Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông	119.130.537.761	105.680.252.898
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam	30.697.597.103	42.011.507.528
Các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn khác	105.666.506.021	869.808.924.194
TỔNG CỘNG	255.494.640.885	1.017.500.684.620

4.2 Các khoản tương đương tiền

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Hồ Chí Minh	970.000.000.000	1.310.000.000.000
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam – CN Hồ Chí Minh	502.000.000.000	1.884.000.000.000
Các khoản tương đương tiền khác	244.622.453.473	412.615.089.254
TỔNG CỘNG	1.716.622.453.473	3.606.615.089.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – CN TPHCM	731.087.900.379	629.755.007.642
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN BẾN THÀNH	242.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam – CN Hồ Chí Minh	234.400.000.000	50.000.000.000
Cho bên liên quan vay – Nam Long VCD (*)	-	190.000.000.000
Lãi vay phải thu các bên liên quan (*) (TM số 28)	23.642.476.450	11.528.815.735
Các khoản đầu tư khác	177.000.000.000	80.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.408.130.376.829	1.001.283.823.377

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 6 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,45%/năm đến 8,5%/năm.

(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31 tháng 03 năm 2026	VND 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	78.428.378.017	190.202.392.108
Phải thu các khách hàng khác	177.930.663.211	328.660.295.112
TỔNG CỘNG	256.359.041.228	518.862.687.220
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	256.173.279.733	518.676.925.725

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	96.810.944.463
- 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	42.291.036.429
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	42.612.662.008	22.609.698.195
- Ông Đinh Tiên Hoàng	9.062.615.994	9.062.615.994
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Xây dựng Delta	-	1.535.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	33.550.046.014	12.011.875.354
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	87.745.991.424	22.876.981.571
TỔNG CỘNG	227.169.597.895	142.297.624.229
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	176.579.608.701	91.707.635.035

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn (*)	289.750.170.954	281.969.229.726
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	138.237.493.000	144.889.183.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	9.013.696.000	13.612.491.111
Khác	43.123.943.949	18.656.928.566
	<u>480.125.303.903</u>	<u>459.127.832.403</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.467.190.394	7.467.190.394
TỔNG CỘNG	487.592.494.297	466.595.022.797
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	192.340.727.248	179.124.196.976
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28)		
- Ngắn hạn	291.003.025.779	283.222.084.551
- Dài hạn	4.248.741.270	4.248.741.270

(*) Hợp đồng BCC giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR Fuji liên quan đến dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Thành Phố Hồ Chí Minh. Các bên hợp tác với nhau và cùng nhau đầu tư xây dựng, phát triển, triển khai, quản lý, vận hành, bán và cho thuê ... các sản phẩm liên quan đến dự án. Đến ngày 31/03/2026, dự án được giao phần lớn cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang (i)	1.267.612.506.440	1.316.099.399.294
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	386.287.211.929	265.637.826.871
TỔNG CỘNG	1.653.899.718.369	1.581.737.226.165
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ	866.388.288.930	906.648.367.279
Dự án Phước Long B - mở rộng	132.109.835.161	131.843.326.349
Dự án Akari	96.498.821.247	105.489.366.786
Dự án Tân Thuận Đông	88.795.500.736	88.795.500.736
Dự án Long An 36ha	35.683.783.915	35.683.783.915
Dự án Gò Ô Môi	13.286.885.880	13.286.885.880
Các dự án khác	34.849.390.571	34.352.168.349
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Đồng Nai Waterfront	197.525.972.169	197.525.972.169
Dự án Paragon	43.198.845.586	43.198.845.586
Dự án Izumi	99.031.338.247	24.913.009.116
Dự án Mizuki	46.531.055.927	-

10. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	2.767.017.258	5.016.644.046
Khác	299.628.223	404.496.557
	3.066.645.481	5.421.140.603
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	62.327.643.640	57.534.930.135
Công cụ, dụng cụ	2.410.898.065	2.958.858.181
Khác	775.652.084	1.154.316.667
	65.514.193.789	61.648.104.983
TỔNG CỘNG	68.580.839.270	67.069.245.586

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Ngày 31/12/2025 và ngày 31/03/2026	1.403.328.285	1.279.899.200	14.788.266.415	17.471.493.900
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Ngày 31/12/2025	(1.066.529.140)	(951.137.738)	(13.891.311.609)	(15.908.978.487)
Khấu hao trong kỳ	(14.033.283)	(27.035.714)	(118.144.167)	(159.213.164)
Ngày 31/03/2026	(1.080.562.423)	(978.173.452)	(14.009.455.776)	(16.068.191.651)
Giá trị còn lại:				
Ngày 31/12/2025	336.798.787	328.761.462	896.954.806	1.562.515.413
Ngày 31/03/2026	322.765.862	301.725.748	778.810.639	1.403.302.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vì tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31/12/2025 và ngày 31/03/2026	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31/12/2025	-	(86.294.250.418)	(86.294.250.418)
Hao mòn trong kỳ	-	(5.541.704.391)	(5.541.704.391)
Ngày 31/03/2026	-	(91.835.954.809)	(91.835.954.809)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31/12/2025	281.743.975	35.266.556.116	35.548.300.091
Ngày 31/03/2026	281.743.975	29.724.851.725	30.006.595.700

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31/12/2025 và ngày 31/03/2026	3.058.900.733	2.119.880.204	5.178.780.937
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31/12/2025	(827.519.947)	-	(827.519.947)
Khấu hao trong kỳ	(11.885.560)	(21.198.802)	(33.084.362)
Ngày 31/03/2026	(839.405.507)	(21.198.802)	(860.604.309)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31/12/2025	2.231.380.786	2.119.880.204	4.351.260.990
Ngày 31/03/2026	2.219.495.226	2.098.681.402	4.318.176.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
Các khoản đầu tư khác (TM số 14.3)	719.510.312.000	435.127.112.000
TỔNG CỘNG	13.295.416.922.387	11.444.608.722.387

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	31 tháng 03 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư
	%		%	
		VND		VND
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.687.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	65,00	1.410.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	1.065.334.000.000	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	754.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	59,11	486.500.000.000	59,11	486.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	50,00	51.714.839.707	50,00	51.714.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.766.568.771.620		6.512.568.771.620

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31 tháng 03 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
		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	50,00	2.892.788.954.518
Paragon (ii)	Bất động sản	58,90	1.376.548.884.249	50,53	1.064.123.884.249
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			4.809.337.838.767		4.496.912.838.767

- (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.
- (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.

14.3 Các khoản đầu tư khác

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Cho bên liên quan vay :		
- Đồng Nai Waterfront	719.510.312.000	435.127.112.000
TỔNG CỘNG	719.510.312.000	435.127.112.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho các bên khác	52.661.233.303	60.567.758.937
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	1.415.329.955
- L3S ARIEL LIMITED COMPANY	3.258.422.286	-
- Các nhà cung cấp khác	47.987.481.062	59.152.428.982
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	392.082.334.210	664.778.451.092
TỔNG CỘNG	444.743.567.513	725.346.210.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản	723.907.471.865	792.183.162.990
TỔNG CỘNG	723.907.471.865	792.183.162.990

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.479.280.455	17.789.099.252
Thuế thu nhập cá nhân	29.395.020.268	24.699.068.970
Thuế GTGT	882.527.333	67.606.614
Thuế khác	137.138.887	523.055.242
TỔNG CỘNG	63.893.966.943	43.078.830.078

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	482.648.097.198	203.115.703.936
Chi phí lãi vay phải trả	187.907.508.810	169.027.997.108
Chi phí bồi hoàn	-	357.057.080.380
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	-	72.811.178.393
Các khoản chi phí hoạt động khác	130.168.208.158	16.622.721.715
TỔNG CỘNG	800.723.814.166	818.634.681.532
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	685.430.713.701	700.108.687.395
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	115.293.100.465	118.525.994.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	333.000.000.000	333.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	89.597.918.802	190.787.255.020
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	147.612.933.067	145.923.901.099
Khác	35.097.579.283	35.920.742.439
TỔNG CỘNG	605.308.431.152	705.631.898.558
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 28)	422.597.918.802	523.787.255.020
Phải trả khác	182.710.512.350	181.844.643.538

20. VAY

	VND	
	31 tháng 03 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.2)	602.481.738.156	459.917.778.977
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1)	362.562.644.081	363.562.644.081
	<u>965.044.382.237</u>	<u>823.480.423.058</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.4)	3.630.819.166.659	3.625.660.416.660
Vay ngân hàng (TM số 20.3)	400.000.000.000	400.000.000.000
	<u>4.030.819.166.659</u>	<u>4.025.660.416.660</u>
TỔNG CỘNG	4.995.863.548.896	4.849.140.839.718

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	31 tháng 03 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,0
Nam Phát Land	89.000.000.000	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	362.562.644.081		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 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	31 tháng 03 năm 2026 VNĐ	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	199.493.635.146	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2026 đến ngày 18 tháng 9 năm 2026	8,00–9,00	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	162.085.186.199	Từ ngày 20 tháng 6 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2026	7,00–8,00	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	108.134.245.201	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2026	6,50–7,80	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2	132.768.671.610	Ngày 27 tháng 7 năm 2026	7,00–7,50	Tin chấp
TỔNG CỘNG	602.481.738.156			

20.3 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	31 tháng 03 năm 2026 VNĐ	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	10,40	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 Căn Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số lượng trái phiếu- Mệnh giá	31 tháng 03 năm 2026	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		Trái phiếu - VNĐ	VNĐ				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	10.000 - 100.000.000	10.000 - 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	4.500 - 100.000.000	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	3.500- 100.000.000	350.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	1.500- 100.000.000	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	5.000 - 100.000.000	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)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số lượng trái phiếu – Mệnh giá	31 tháng 03 năm 2026	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		Trái phiếu - VND	VND				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600 – 100.000.000	660.000.000.000	11,00	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	38.552.000 cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ SUN LIFE Việt Nam	1.260 – 100.000.000	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	1.000 – 100.000.000	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	2.260 – 100.000.000	226.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	700 – 100.000.000	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	160 – 100.000.000	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	120 – 100.000.000	12.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành

(29.180.833.341)

TỔNG CỘNG

3.630.819.166.659

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

3.630.819.166.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
Ngày 01 tháng 01	29.755.655.926	43.888.719.300
Trích lập quỹ	-	-
Sử dụng quỹ	(27.095.121.142)	(5.406.502.082)
Ngày 31 tháng 03	<u>2.660.534.784</u>	<u>38.482.217.218</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
					Tổng cộng
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025					
31 tháng 12 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	144.314.189.771	144.314.189.771
Phát hành cổ phiếu thưởng	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
31 tháng 3 năm 2025	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.720.355.442.953</u>	<u>9.008.320.799.085</u>
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026					
31 tháng 12 năm 2025	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	3.106.795.153.618	11.894.347.784.750
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(134.404.864.613)	(134.404.864.613)
31 tháng 3 năm 2026	<u>4.850.973.830.000</u>	<u>3.930.637.940.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.972.390.289.005</u>	<u>11.759.942.920.137</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	258.417.202.910	1.201.539.127.023
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.553.382.999	1.342.670.217
TỔNG CỘNG	259.970.585.909	1.202.881.797.240

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	35.788.031.052	45.054.931.507
Lãi tiền gửi ngân hàng	50.436.290.831	30.278.634.108
TỔNG CỘNG	86.224.321.883	75.333.565.615

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	138.647.254.536	758.185.654.194
Giá vốn dịch vụ cung cấp	266.398.201	-
TỔNG CỘNG	138.913.652.737	758.185.654.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí lãi vay và khác	111.386.388.059	107.631.662.453
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	83.539.138.666	77.091.708.249
TỔNG CỘNG	194.925.526.725	184.723.370.702

27. 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.

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.240.399.782	44.959.215.853
TỔNG CỘNG	22.240.399.782	44.959.215.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	500.000.000.000	-
		Thu nợ vay	190.000.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	-	47.634.073.000
		Lãi cho vay	633.333.334	-
		Chi phí thuê	-	134.901.818
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Cho vay	284.383.200.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	-	771.267.242
		Lãi cho vay	11.480.327.381	-
Southgate	Công ty con	Góp vốn	108.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	-	14.250.000.000
		Phải thu cổ tức	16.108.064.516	-
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	397.000.000.000	-
		Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	130.245.315.718	6.313.794.616
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	1.711.450.314	-
		Phải thu cổ tức	1.800.000.000	1.800.000.000
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.300.000.000	1.916.250.001
		Chi phí xây dựng	20.521.398.224	10.068.334.415
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	20.148.763
NLG – NNR HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	83.539.138.666	77.091.708.249
		Nhận cổ tức	5.720.547.945	29.004.931.507
		Phí dịch vụ quản lý	900.000.000	900.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	-	258.872.522
Paragon	Công ty liên doanh	Mua cổ phần	312.425.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Nam Long Retail	Công ty con	Mua căn hộ Lãi vay	- 135.000.000	1.135.181.818 225.000.000
Nam Long TP	Công ty con	Thu nhập cho thuê	-	439.570.645
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	510.308.283	720.308.282
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay Trả gốc vay	2.483.131.378 -	2.136.714.712 500.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn Phải trả tiền dịch vụ Lãi vay Góp vốn	249.000.000.000 2.315.242.363 - -	- 3.210.191.383 600.000.000 100.000.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	871.848.418	-
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	-	1.500.000.001
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê xe	289.449.561	136.904.350
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay Phải trả lãi vay	1.000.000.000 1.338.666.667	- 1.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 3 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 5)				
Đồng Nai	Công ty liên	Lãi vay	17.833.587.561	6.353.260.180
Waterfront	doanh			
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	5.808.888.889	5.175.555.555
			23.642.476.450	11.528.815.735
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	36.000.000	104.451.911.600
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	21.617.662.694	21.617.662.694
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	15.522.980.062
Đồng Nai	Công ty liên	Dịch vụ quản lý dự án	9.740.192.130	9.740.192.130
Waterfront	doanh			
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	507.595.345	1.560.553.836
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu bất động sản	1.198.129.411	1.198.129.411
Nam Long TP	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	810.536.590	810.536.590
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	505.000.000	220.000.000
			78.428.378.017	190.202.392.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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	31 tháng 3 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	76.164.886.381	11.295.876.528
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Nam Long TP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	1.160.577.663
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	514.284.899	514.284.899
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	179.415.500
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			87.745.991.424	22.876.981.571
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	272.324.133.009	256.216.068.493
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	5.977.690.000	15.977.690.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	5.720.547.945	5.847.671.233
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	5.400.000.000	3.600.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	810.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	442.854.825	442.854.825
Nam Long TP	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
			291.003.025.779	283.222.084.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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	31 tháng 3 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)				
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 15)				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	243.717.794.205	413.584.250.737
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	46.291.491.537	120.666.196.121
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	64.877.342.820	94.670.283.063
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	18.103.658.088	16.357.949.558
Sân Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	9.406.017.339	9.813.741.392
Nam Long TP	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	990.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	273.691.773	273.691.773
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	151.295.000
			392.082.334.210	664.778.451.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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	31 tháng 3 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	333.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	89.459.239.884	155.920.101.218
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	-	34.728.474.884
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			422.597.918.802	523.787.255.020
Vay ngắn hạn (TM số 20.1)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	165.542.091.910
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	89.000.000.000	90.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	65.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	34.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	9.000.000.000
			362.562.644.081	363.562.644.081
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	57.873.374.822	55.390.243.444
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	38.008.624.334
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	2.022.000.001	9.683.333.334
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	9.009.826.306	8.499.518.023
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	4.939.108.335	3.639.108.335
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.793.500.000	1.658.500.000
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	1.646.666.667
			115.293.100.465	118.525.994.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	4.327.035.062	4.320.279.443
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	24.261.947.969	15.136.526.026
TỔNG CỘNG	28.588.983.031	19.456.805.469

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	277.046.042	277.046.042

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

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



 Nguyễn Phúc Kim
 Người lập



 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng



 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 4 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 069/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên lợi
nhuận sau thuế báo cáo tài chính quý 1.2026 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 quý 1.2026 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2026 (đồng)	Quý 1.2025 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	259.970.585.909	1.202.881.797.240	-78%
2	Lãi thuần sau thuế	(134.404.864.613)	144.314.189.771	-193%

Doanh thu thuần Q1.2026 đạt 259,9 tỷ đồng, giảm 942,9 tỷ đồng hay 78% so với cùng kỳ năm 2025. Lợi nhuận sau thuế Q1.2026 lỗ gần 134 tỷ đồng, giảm 278 tỷ đồng hay 193% so với cùng kỳ năm 2025 do dự án Akari đã được bàn giao hầu như hoàn tất.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

Nam Long Investment Corporation

Interim separate financial statements

For the three – month period ended 31 March 2026



CONTENTS

	<i>Pages</i>
Interim separate statement of financial position	3 - 4
Interim separate income statement	5
Interim separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the interim separate financial statements	8 – 43
Explanation of the separate income statement in Quarter 1.2026	44

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
as at 31 March 2026

VND

Code	ASSETS	Notes	31 March 2026	31 December 2025
100	A. CURRENT ASSETS		6,023,604,401,969	8,349,475,424,753
110	I. Cash and cash equivalents	4	1,972,289,639,446	4,624,393,318,962
111	1. Cash		255,667,185,973	1,017,778,229,708
112	2. Cash equivalents		1,716,622,453,473	3,606,615,089,254
120	II. Short-term investment	5	1,408,130,376,829	1,001,283,823,377
123	1. Held-to-maturity investments		1,408,130,376,829	1,001,283,823,377
130	III. Current accounts receivables		912,878,192,337	1,069,512,393,163
131	1. Short-term trade receivables	6	256,359,041,228	518,862,687,220
132	2. Short-term advances to suppliers	7	227,169,597,895	142,297,624,229
135	3. Other short-term receivables	8	480,125,303,903	459,127,832,403
136	4. Provision for doubtful debts		(50,775,750,689)	(50,775,750,689)
140	IV. Inventory	9	1,653,899,718,369	1,581,737,226,165
141	1. Inventories		1,653,899,718,369	1,581,737,226,165
160	V. Other current assets		76,406,474,988	72,548,663,086
161	1. Short-term deferred expenses	10	3,066,645,481	5,421,140,603
162	2. Value-added tax deductible		67,972,218,782	57,984,135,060
163	3. Tax and other receivables from the States		5,367,610,725	9,143,387,423
200	B. NON-CURRENT ASSETS		13,467,844,003,245	11,618,946,112,310
210	I. Long-term receivable		7,467,190,394	7,467,190,394
215	1. Other long-term receivables	8	7,467,190,394	7,467,190,394
220	II. Fixed assets		31,409,897,949	37,110,815,504
221	1. Tangible fixed assets	11	1,403,302,249	1,562,515,413
222	Cost		17,471,493,900	17,471,493,900
223	Accumulated depreciation		(16,068,191,651)	(15,908,978,487)
227	2. Intangible fixed assets	12	30,006,595,700	35,548,300,091
228	Cost		121,842,550,509	121,842,550,509
229	Accumulated amortisation		(91,835,954,809)	(86,294,250,418)
240	IV. Investment properties	13	4,318,176,628	4,351,260,990
241	1. Cost		5,178,780,937	5,178,780,937
242	2. Accumulated depreciation		(860,604,309)	(827,519,947)
250	V. Long term asset in progress		156,825,000	156,825,000
252	1. Construction in progress		156,825,000	156,825,000
260	VI. Long-term investments	14	13,295,416,922,387	11,444,608,722,387
261	1. Investments in subsidiaries	14.1	7,766,568,771,620	6,512,568,771,620
262	2. Investments in jointly controlled entities	14.2	4,809,337,838,767	4,496,912,838,767
265	3. Long-term held-to-maturity investments	14.3	719,510,312,000	435,127,112,000
270	VII. Other long-term assets		129,074,990,887	125,251,298,035
271	1. Long-term prepaid expenses	10	65,514,193,789	61,648,104,983
272	2. Deferred tax assets		63,560,797,098	63,603,193,052
280	TOTAL ASSETS		19,491,448,405,214	19,968,421,537,063

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
as at 31 March 2026

VND

Code	RESOURCES	Notes	31 March 2026	31 December 2025
300	C. LIABILITIES		7,731,505,485,077	8,074,073,752,313
310	I. Current liabilities		3,612,133,180,388	3,959,611,467,484
311	1. Short-term trade payables	15	444,743,567,513	725,346,210,029
312	2. Short-term advances from customers	16	723,907,471,865	792,183,162,990
313	3. Dividend payables		1,474,261,728	1,474,261,728
314	4. Statutory obligations	17	63,893,966,943	43,078,830,078
315	5. Payables to employees		-	15,586,593,585
316	6. Short-term accrued expenses	18	800,723,814,166	818,634,681,532
319	7. Short-term unearned revenues		4,376,750,000	4,439,750,000
320	8. Other short-term payables	19	605,308,431,152	705,631,898,558
321	9. Short – term loan payables	20	965,044,382,237	823,480,423,058
323	10. Bonus and welfare fund	21	2,660,534,784	29,755,655,926
330	II. Non-current liabilities		4,119,372,304,689	4,114,462,284,829
338	1. Other long-term liabilities		2,623,779,240	2,623,779,240
339	2. Long-term loans	20	4,030,819,166,659	4,025,660,416,660
343	3. Long-term provisions	22	85,929,358,790	86,178,088,929
400	D. OWNERS' EQUITY		11,759,942,920,137	11,894,347,784,750
411	1. Share capital	23	4,850,973,830,000	4,850,973,830,000
411a	- Shares with voting rights		4,850,973,830,000	4,850,973,830,000
412	2. Share premium		3,930,637,940,967	3,930,637,940,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
420	4. Undistributed earnings		2,972,390,289,005	3,106,795,153,618
420a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		3,106,795,153,618	2,355,758,676,486
420b	- Undistributed earnings of current year		(134,404,864,613)	751,036,477,132
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		19,491,448,405,214	19,968,421,537,063

Nguyen Phuc Kim
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

24 April 2026

Nam Long Investment Corporation

B02a-DN

INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT For the three-month period ended 31 March 2026

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 1		Accumulated	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services		259,970,585,909	1,202,881,797,240	259,970,585,909	1,202,881,797,240
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	259,970,585,909	1,202,881,797,240	259,970,585,909	1,202,881,797,240
11	4. Costs of goods sold and services rendered	25	(138,913,652,737)	(758,185,654,194)	(138,913,652,737)	(758,185,654,194)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		121,056,933,172	444,696,143,046	121,056,933,172	444,696,143,046
22	7. Finance income	24.2	86,224,321,883	75,333,565,615	86,224,321,883	75,333,565,615
23	8. Finance expenses	26	(194,925,526,725)	(184,723,370,702)	(194,925,526,725)	(184,723,370,702)
24	- In which: Interest expenses		(105,852,638,060)	(100,771,793,626)	(105,852,638,060)	(100,771,793,626)
25	9. Selling expenses		(30,836,593,718)	(81,361,334,000)	(30,836,593,718)	(81,361,334,000)
26	10. General and administrative expenses		(93,280,844,742)	(71,032,313,444)	(93,280,844,742)	(71,032,313,444)
30	11. Operating (loss) profit		(111,761,710,130)	182,912,690,515	(111,761,710,130)	182,912,690,515
31	12. Other income		343,706,688	9,555,781,415	343,706,688	9,555,781,415
32	13. Other expenses		(704,065,435)	(179,113,044)	(704,065,435)	(179,113,044)
40	14. Other (loss) profit		(360,358,747)	9,376,668,371	(360,358,747)	9,376,668,371
50	15. Accounting (loss) profit before tax		(112,122,068,877)	192,289,358,886	(112,122,068,877)	192,289,358,886
51	16. Current corporate income tax expense	27	(22,240,399,782)	(44,959,215,853)	(22,240,399,782)	(44,959,215,853)
52	17. Deferred tax expense		(42,395,954)	(3,015,953,262)	(42,395,954)	(3,015,953,262)
60	18. Net (loss) profit after tax		(134,404,864,613)	144,314,189,771	(134,404,864,613)	144,314,189,771

Nguyen Phuc Kim
Prepare

Ho Chi Minh City, Vietnam

24 April 2026

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
For the three-month period ended 31 March 2026

VND

Code	ITEMS	Notes	For the three-month ended 31 March 2026	For the three-month ended 31 March 2025
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		(112,122,068,877)	192,289,358,886
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation		5,734,001,917	5,845,407,351
05	Profits from investing activities		(86,224,321,883)	(75,333,565,615)
06	Interest expenses		199,501,365,768	177,863,501,875
08	Operating profit before changes in working capital		6,888,976,925	300,664,702,497
09	Decrease in receivables		172,474,412,902	235,867,805,322
10	(Decrease) increase in inventories		(72,162,492,204)	644,825,964,497
11	Decrease in payables		(579,361,144,731)	(1,814,779,402,044)
12	(Decrease) increase in deferred expenses		(1,511,593,684)	34,033,766,324
14	Interest paid		(97,082,715,400)	(91,593,096,601)
15	Corporate income tax paid		(2,377,406,646)	(257,518,667,830)
17	Other cash outflows from operating activities		(27,095,121,142)	(5,406,502,082)
20	Net cash flows used in operating activities		(600,227,083,980)	(953,905,429,917)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		-	(2,250,000,000)
23	Loans to other entities and bank term deposits		(691,229,753,452)	(13,205,000,000)
25	Payments for investments in other entities		(1,566,425,000,000)	125,000,000,000
27	Interest and dividends received		64,214,198,737	79,798,184,010
30	Net cash flows (used in) from investing activities		(2,193,440,554,715)	189,343,184,010
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuing shares		-	2,978,330,000
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		347,716,492,152	177,473,661,387
34	Repayment of borrowings		(206,152,532,973)	(190,181,496,280)

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
For the three-month period ended 31 January 2026

VND

Code	ITEMS	Notes	For the three-month ended 31 March 2026	For the three-month ended 31 March 2025
40	Net cash flows from (used in) financing activities		141,563,959,179	(9,729,504,893)
50	Net decrease in cash and cash equivalents for the period		(2,652,103,679,516)	(774,291,750,800)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		4,624,393,318,962	3,390,289,401,797
70	Cash and cash equivalents at end of period	4	1,972,289,639,446	2,615,997,650,997



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

24 April 2026

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

As at 31 March 2026, the Company has twelve (12) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries and three (3) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Voting rights %</i>
Subsidiaries				
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Tay Ninh Province	Construction and real estate	99.96	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33	87.33
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company ("NLG - NNR - H R Fuji")(*)	HCMC	Construction and real estate	50.00	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Flora")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited ("Valora")	HCMC	Real estate	59.11	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	100.00	100.00
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00	100.00
Nam Long Township and Property Management One-Member Liability Company Limited ("Nam Long TP")	HCMC	Service and construction	100.00	100.00

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

As at 31 March 2026, 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)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership</i> %	<i>Voting rights</i> %
<i>Subsidiaries</i>				
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
<i>Jointly-controlled entities</i>				
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	58.90	58.90
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
<i>Associate</i>				
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 March 2026 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 March 2026 is 148 employees (31 December 2025: 147 employees).

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 1 and Note 14.1. 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 March 2026 dated 24 April 2026 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements

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

2.2 Applied accounting Standards and System

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

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

2.3 Applied accounting documentation system

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

2.4 Fiscal year

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

2.5 Accounting currency

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

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.

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

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

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

3.4 Fixed assets

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

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

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

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 Leased assets

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

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

Machinery and equipment	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.

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.8 *Borrowing costs* (continued)

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

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

3.9 *Deferred expenses*

Deferred expenses are reported as short-term or long-term deferred 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 deferred 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 deferred 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.

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments (continued)

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.11 Payables and accruals

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

3.12 Accrual for severance pay

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

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

3.13 Treasury shares

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Provision

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

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

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

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

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.16 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

Share premium

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

3.17 Appropriation of net profit

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

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

► **Investment and development fund**

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

► **Bonus and welfare fund**

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Revenue recognition

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

Sale of villas, town houses and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest income

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

Dividend and Profit Distribution income

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

Rental income

Rental income arising from operating leases is recognised in the separate income statement on a straight-line basis over the terms of the lease.

3.19 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

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

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

3.20 Related parties

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Cash on hand	172,545,088	277,545,088
Demand deposits at banks (Note 4.1)	255,494,640,885	1,017,500,684,620
Cash equivalents (Note 4.2)	1,716,622,453,473	3,606,615,089,254
TOTAL	1,972,289,639,446	4,624,393,318,962

4.1 Demand deposits at banks

	31 March 2026	31 December 2025
Orient Commercial Joint Stock Bank	119,130,537,761	105,680,252,898
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	30,697,597,103	42,011,507,528
Other demand deposits at banks	105,666,506,021	869,808,924,194
TOTAL	255,494,640,885	1,017,500,684,620

4.2 Cash equivalents

	31 March 2026	31 December 2025
Orient Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch	970,000,000,000	1,310,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch	502,000,000,000	1,884,000,000,000
Other cash equivalents	244,622,453,473	412,615,089,254
TOTAL	1,716,622,453,473	3,606,615,089,254

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	31 March 2026	31 December 2025
Orient Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch	731,087,900,379	629,755,007,642
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Ben Thanh Branch	242,000,000,000	40,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch	234,400,000,000	50,000,000,000
Loans to related parties – Nam Long VCD (*)	-	190,000,000,000
Interest receivable from related parties (*) (Note 28)	23,642,476,450	11,528,815,735
Other investments	177,000,000,000	80,000,000,000
TOTAL	1,408,130,376,829	1,001,283,823,377

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of 6 months and earned interests at the rates ranging from 4.4% per annum to 8.5% per annum.

(*) The balances have been converted in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance.

6. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Trade receivables from related parties (Note 28)	78,428,378,017	190,202,392,108
Trade receivables from other customers	177,930,663,211	328,660,295,112
TOTAL	256,359,041,228	518,862,687,220
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	256,173,279,733	518,676,925,725

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

7. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Advances to buy land and real estate projects	96,810,944,463	96,810,944,463
- <i>Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited</i>	50,589,989,194	50,589,989,194
- <i>Land clearance and compensation Board of Can Tho</i>	42,291,036,429	42,291,036,429
- <i>Land clearance and compensation Board of District 7</i>	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	42,612,662,008	22,609,698,195
- <i>Mr. Dinh Tien Hoang</i>	9,062,615,994	9,062,615,994
- <i>Delta Construction Management Company</i>	-	1,535,206,847
- <i>Others</i>	33,550,046,014	12,011,875,354
Advances to related parties (Note 28)	87,745,991,424	22,876,981,571
TOTAL	227,169,597,895	142,297,624,229
Provision for doubtful advances to suppliers		
- <i>Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited</i>	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
NET	176,579,608,701	91,707,635,035

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

8. OTHER RECEIVABLES

		VND
	31 March 2026	31 December 2025
Short-term		
Dividend and capital redemption receivables (*)	289,750,170,954	281,969,229,726
Advances to employee for land compensation purposes	138,237,493,000	144,889,183,000
Advances to employee for other business purposes	9,013,696,000	13,612,491,111
Others	43,123,943,949	18,656,928,566
	480,125,303,903	459,127,832,403
Long-term		
Long- term Deposits	7,467,190,394	7,467,190,394
TOTAL	487,592,494,297	466,595,022,797
<i>In which:</i>		
Other receivables	192,340,727,248	179,124,196,976
Other receivables from related parties (Note 28)		
- Short-term	291,003,025,779	283,222,084,551
- Long-term	4,248,741,270	4,248,741,270

(*) The Business Cooperation Contract (BCC) between Nam Long Investment Corporation and NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company relates to the Hoang Nam Project located in An Lac Ward, Ho Chi Minh City. The parties cooperate and jointly invest in the construction, development, implementation, management, operation, sale, and leasing of products related to the project. As of March 31, 2026, the majority of the project units have been handed over to customers.

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

9. INVENTORIES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Inventory properties under development (i)	1,267,612,506,440	1,316,099,399,294
Project management services (ii)	386,287,211,929	265,637,826,871
TOTAL	1,653,899,718,369	1,581,737,226,165
(i) Inventory properties under development:		
Can Tho Project	866,388,288,930	906,648,367,279
Phuoc Long B Project - extension	132,109,835,161	131,843,326,349
Akari Project	96,498,821,247	105,489,366,786
Tan Thuan Dong Project	88,795,500,736	88,795,500,736
Long An 36ha Project	35,683,783,915	35,683,783,915
Go O Moi Project	13,286,885,880	13,286,885,880
Other projects	34,849,390,571	34,352,168,349
(ii) Project management services:		
Dong Nai Waterfront Project	197,525,972,169	197,525,972,169
Paragon Project	43,198,845,586	43,198,845,586
Izumi Project	99,031,338,247	24,913,009,116
Mizuki Project	46,531,055,927	-

10. DEFERRED EXPENSES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Short-term		
Tool and equipment	2,767,017,258	5,016,644,046
Others	299,628,223	404,496,557
	3,066,645,481	5,421,140,603
Long-term		
Show-houses and commission fees	62,327,643,640	57,534,930,135
Tool and equipment	2,410,898,065	2,958,858,181
Others	775,652,084	1,154,316,667
	65,514,193,789	61,648,104,983
TOTAL	68,580,839,270	67,069,245,586

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Office equipment	VND Total
Cost:				
31 December 2025 and 31 March 2026	<u>1,403,328,285</u>	<u>1,279,899,200</u>	<u>14,788,266,415</u>	<u>17,471,493,900</u>
Accumulated depreciation:				
31 December 2025	(1,066,529,140)	(951,137,738)	(13,891,311,609)	(15,908,978,487)
Depreciation for the period	(14,033,283)	(27,035,714)	(118,144,167)	(159,213,164)
31 March 2026	<u>(1,080,562,423)</u>	<u>(978,173,452)</u>	<u>(14,009,455,776)</u>	<u>(16,068,191,651)</u>
Net carrying amount:				
31 December 2025	<u>336,798,787</u>	<u>328,761,462</u>	<u>896,954,806</u>	<u>1,562,515,413</u>
31 March 2026	<u>322,765,862</u>	<u>301,725,748</u>	<u>778,810,639</u>	<u>1,403,302,249</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

12. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2025 and			
31 March 2026	281,743,975	121,560,806,534	121,842,550,509
Accumulated amortisation:			
31 December 2025	-	(86,294,250,418)	(86,294,250,418)
Amortization for the			
period	-	(5,541,704,391)	(5,541,704,391)
31 March 2026	-	(91,835,954,809)	(91,835,954,809)
Net carrying amount:			
31 December 2025	281,743,975	35,266,556,116	35,548,300,091
31 March 2026	281,743,975	29,724,851,725	30,006,595,700

13. INVESTMENT PROPERTY

			VND
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2025 and			
31 March 2026	3,058,900,733	2,119,880,204	5,178,780,937
Accumulated depreciation and amortisation:			
31 December 2025	(827,519,947)	-	(827,519,947)
Charge for the period	(11,885,560)	(21,198,802)	(33,084,362)
31 March 2026	(839,405,507)	(21,198,802)	(860,604,309)
Net carrying amount:			
31 December 2025	2,231,380,786	2,119,880,204	4,351,260,990
31 March 2026	2,219,495,226	2,098,681,402	4,318,176,628

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

14. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Investments in subsidiaries (Note 14.1)	7,766,568,771,620	6,512,568,771,620
Investments in jointly-controlled entities (Note 14.2)	4,809,337,838,767	4,496,912,838,767
Other investments (Note 14.3)	719,510,312,000	435,127,112,000
TOTAL	13,295,416,922,387	11,444,608,722,387

14.1 Investments in subsidiaries

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

Subsidiaries	31 March 2026		31 December 2025	
	Interest (direct)	Cost of investment	Interest (direct)	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Nam Long VCD	(i) 91.59	2,687,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	65.00	1,410,394,102,740	60.00	1,302,394,102,740
Nam Long Land	100.00	1,065,334,000,000	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	754,590,909,656	100.00	505,590,909,656
Kikyo Valora	59.11	486,500,000,000	59.11	486,500,000,000
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	50.00	51,714,839,707	50.00	51,714,839,707
Nam Long SPV	100.00	5,000,000,000	100.00	5,000,000,000
TOTAL		7,766,568,771,620		6,512,568,771,620

(*) The Company holds more than 50% of the voting rights in these entities.

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.2 Investments in jointly-controlled entities

Entities	Business	31 March 2026		31 December 2025	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront (i)	Real estate	50,00	2,892,788,954,518	50,00	2,892,788,954,518
Paragon (ii)	Real estate	58,90	1,376,548,884,249	50,53	1,064,123,884,249
NNH Mizuki (iii)	Real estate	50,00	540,000,000,000	50,00	540,000,000,000
TOTAL			4,809,337,838,767		4,496,912,838,767

(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.

(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.

14.3 Other investments

	31 March 2026	31 December 2025
Loans to related parties		
- Dong Nai Waterfront	719,510,312,000	435,127,112,000
TOTAL	719,510,312,000	435,127,112,000

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Trade payables to other parties	52,661,233,303	60,567,758,937
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	1,415,329,955	1,415,329,955
- L3S ARIEL Limited Company	3,258,422,286	-
- Others	47,987,481,062	59,152,428,982
Trade payables to related parties (Note 28)	392,082,334,210	664,778,451,092
TOTAL	444,743,567,513	725,346,210,029

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Advance received from customers for the purchase of real estate properties	723,907,471,865	792,183,162,990
TOTAL	723,907,471,865	792,183,162,990

17. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Corporate income tax ("CIT")	33,479,280,455	17,789,099,252
Personal income tax	29,395,020,268	24,699,068,970
Value-added tax	882,527,333	67,606,614
Others	137,138,887	523,055,242
TOTAL	63,893,966,943	43,078,830,078

18. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Cost-to-complete of projects	482,648,097,198	203,115,703,936
Interest expense payables	187,907,508,810	169,027,997,108
Reimbursement expenses	-	357,057,080,380
Interest supporting fee and guarantee fee	-	72,811,178,393
Other operating costs	130,168,208,158	16,622,721,715
TOTAL	800,723,814,166	818,634,681,532
<i>In which:</i>		
Accrued expenses to other parties	685,430,713,701	700,108,687,395
Accrued expenses to related parties (Note 28)	115,293,100,465	118,525,994,137

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

19. OTHER PAYABLES

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Investment contributions received for BCCs	333,000,000,000	333,000,000,000
Profit shared to BCC partners	89,597,918,802	190,787,255,020
Maintenance funds	147,612,933,067	145,923,901,099
Others	35,097,579,283	35,920,742,439
TOTAL	605,308,431,152	705,631,898,558
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 28)</i>	<i>422,597,918,802</i>	<i>523,787,255,020</i>
<i>Other payables to other parties</i>	<i>182,710,512,350</i>	<i>181,844,643,538</i>

20. LOANS

	VND	
	31 March 2026	31 December 2025
Short-term		
Loans from banks (Note 20.2)	602,481,738,156	459,917,778,977
Loans from related parties (Note 20.1)	362,562,644,081	363,562,644,081
	965,044,382,237	823,480,423,058
Long-term		
Bonds (Note 20.4)	3,630,819,166,659	3,625,660,416,660
Loans from banks (Note 20.3)	400,000,000,000	400,000,000,000
	4,030,819,166,659	4,025,660,416,660
TOTAL	4,995,863,548,896	4,849,140,839,718

20.1 Short-term loans from related parties

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

Lenders	31 March 2026	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Phan	165,542,091,910	15 May 2026	6.0
Nam Phat Land	89,000,000,000	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	362,562,644,081		

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

20. LOANS (continued)

20.2 Short-term loans from banks

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

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2026</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% p.a.)</i>	<i>Description of collateral</i>
	VND			
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Corporate Customer Business Center	199,493,635,146	From 21 June 2026 to 18 September 2026	8.00 – 9.00	Unsecured
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Sam Son Brand	162,085,186,199	From 20 June 2026 to 24 September 2026	7.00 – 8.00	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	108,134,245,201	From 25 January 2026 to 20 June 2026	6.50-7.80	Unsecured
Military Commercial Joint Stock Bank - Transaction Office Branch No. 2	132,768,671,610	27 July 2026	7.00 – 7.50	Unsecured
TOTAL	602,481,738,156			

20.3 Long-term loans from banks

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

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2026</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% p.a.)</i>	<i>Description of collateral</i>
	VND			
Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC branch	400,000,000,000	25 October 2027	10.40	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

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

20. LOANS (continued)

20.4 Bonds

Arrangements/ guarantor organizations	Owners	Number of bonds		31 March 2026	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
		Bonds - VND						
			VND					
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	10,000 - 100,000,000	1,000,000,000,000	10.11	9.93	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	4,500 - 100,000,000	450,000,000,000					
	Techcom Securities Joint Stock Company	3,500 - 100,000,000	350,000,000,000					
	Techcom Fund Management Joint Stock Company	1,500 - 100,000,000	150,000,000,000					
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Securities Joint Stock Bank	5,000 - 100,000,000	500,000,000,000	8.20		28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Land use rights at Lot 7692, Map Sheet No. 5, Ben Luc Commune, Tay Ninh Province owned by Nam Long VCD (Note 15.1)

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

20. LOANS (continued)

20.4 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	Number of bonds	31 March 2026	Interest rate VND (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
		Bonds - VND					
Vietcap Securities Joint Stock Company	Vietcap Securities Joint Stock Company	8,600 – 100,000,000	660,000,000,000	11.00	5 June 2028	Implement the Company's investment plans and projects	38,552,000 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Notes 15.1)
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	1,260 – 100,000,000	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	1,000 – 100,000,000	100,000,000,000				
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	2,260 – 100,000,000	226,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	700 – 100,000,000	70,000,000,000				
	AIA Vietnam Insurance L.L.C	160 – 100,000,000	16,000,000,000				
	FWD Vietnam Insurance L.L.C	120 – 100,000,000	12,000,000,000				

Less:

Issuance costs

(29,180,833,341)

TOTAL

3,630,819,166,659

In which:

Long-term bonds

3,630,819,166,659

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

21. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	<i>For the three-month period ended 31 March 2026</i>	<i>For the three-month period ended 31 March 2025</i>
01 January	29,755,655,926	43,888,719,300
Increase	-	-
Fund usage	(27,095,121,142)	(5,406,502,082)
31 March	<u>2,660,534,784</u>	<u>38,482,217,218</u>

22. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total	VND
For the three-month period ended 31 March 2025						
31 December 2024	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,576,041,253,182	8,861,028,279,314	
Net profit for the period	-	-	-	144,314,189,771	144,314,189,771	
Contribution to bonus and welfare funds	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000	
31 March 2025	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>2,431,271,455,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>2,720,355,442,953</u>	<u>9,008,320,799,085</u>	
For the three-month period ended 31 March 2026						
31 December 2025	4,850,973,830,000	3,930,637,940,967	5,940,860,165	3,106,795,153,618	11,894,347,784,750	
Net profit for the period	-	-	-	(134,404,864,613)	(134,404,864,613)	
31 March 2026	<u>4,850,973,830,000</u>	<u>3,930,637,940,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>2,972,390,289,005</u>	<u>11,759,942,920,137</u>	

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

24. REVENUES

24.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

		VND
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Revenue from project management services and sales of land, apartments, town houses and villas	258,417,202,910	1,201,539,127,023
Revenue from rendering of services	1,553,382,999	1,342,670,217
TOTAL	259,970,585,909	1,202,881,797,240

24.2 Finance income

		VND
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Dividend income and gain from investments	35,788,031,052	45,054,931,507
Interest income from bank deposits	50,436,290,831	30,278,634,108
TOTAL	86,224,321,883	75,333,565,615

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

		VND
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Cost of project management services and cost of land, apartments, town houses and villas	138,647,254,536	758,185,654,194
Cost of rendering of services	266,398,201	-
TOTAL	138,913,652,737	758,185,654,194

26. FINANCE EXPENSES

		VND
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Interest expenses and others	111,386,388,059	107,631,662,453
Profit distribution to the parties under the BCC	83,539,138,666	77,091,708,249
TOTAL	194,925,526,725	184,723,370,702

27. 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.

		VND
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Current CIT expense	22,240,399,782	44,959,215,853
TOTAL	22,240,399,782	44,959,215,853

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions with related parties during the accounting period ended 31 March 2026 were as follows:

Related parties	Relationship	Transaction	VND	
			For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Nam Long VCD	Subsidiary	Capital contribution	500,000,000,000	-
		Lending received	190,000,000,000	-
		Project management services revenue	-	47,634,073,000
		Interest income	633,333,334	-
		Rental fees	-	134,901,818
Dong Nai Waterfront	Jointly-controlled entity	Capital redemption	-	-
		Lending	284,383,200,000	-
		Project management services revenue	-	771,267,242
		Interest income	11,480,327,381	-
Southgate	Subsidiary	Project management services revenue	108,000,000,000	-
		Dividend received	-	14,250,000,000
		Management consultant expenses	16,108,064,516	-
Nam Long Land	Subsidiary	Capital contribution	397,000,000,000	-
		Management consultant expenses	130,245,315,718	6,313,794,616
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services revenue	1,711,450,314	-
		Dividends receivable	1,800,000,000	1,800,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Interest expenses	1,300,000,000	1,916,250,001
		Construction expenses	20,521,398,224	10,068,334,415
Nam Long ADC	Subsidiary	Management services expenses	-	20,148,763

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the accounting period ended 31 March 2026 were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transaction	VND	
			For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Profit distributed in accordance with BCC	83,539,138,666	77,091,708,249
		Dividend received	5,720,547,945	29,004,931,507
		Management services fee	900,000,000	900,000,000
Trading Floor	Subsidiary	Commission fees	-	258,872,522
Paragon	Jointly-controlled entity	Advance for capital contribution	312,425,000,000	-
Nam Long Retail	Subsidiary	Sales apartment	-	1,135,181,818
		Interest expense	135,000,000	225,000,000
Nam Long TP	Subsidiary	Rental income	-	439,570,645
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expenses	510,308,283	720,308,282
Nam Phan	Subsidiary	Interest expenses	2,483,131,378	2,136,714,712
		Loan repayment	-	500,000,000
Nam Long CP	Subsidiary	Capital contribution	249,000,000,000	-
		Management service fee	2,315,242,363	3,210,191,383
		Interest expenses	-	600,000,000
		Capital contribution	-	100,000,000,000
Anabuki	Associate	Service fee	871,848,418	-
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	-	1,500,000,001
Nam Long Bus	Subsidiary	Car rental fees	289,449,561	136,904,350
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan repayment	1,000,000,000	-
		Interest expenses	1,338,666,667	1,500,000,000

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31st March 2026, amounts due from related parties were as follows:

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 March 2026</i>	<i>31 December 2025</i>
<i>Held-to-maturity investments (Note 5)</i>				
Dong Nai Waterfront	Joint ventures	Interest income	17,833,587,561	6,353,260,180
Nam Long VCD	Subsidiaries	Interest income	5,808,888,889	5,175,555,555
			23,642,476,450	11,528,815,735
<i>Short-term trade receivables (Note 6)</i>				
Southgate	Subsidiary	Project management services	36,000,000	104,451,911,600
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Rental revenue	21,617,662,694	21,617,662,694
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	8,932,836,062	15,522,980,062
Dong Nai Waterfront	Jointly-controlled entity	Project management services	9,740,192,130	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	507,595,345	1,560,553,836
Nam Long Retail	Subsidiary	Sales of apartments	1,198,129,411	1,198,129,411
Nam Long TP	Subsidiary	Management consultant fee	810,536,590	810,536,590
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	505,000,000	220,000,000
			78,428,378,017	190,202,392,108

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31st March 2026, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	31 March 2026	31 December 2025
Short-term advances to suppliers (Note 7)				
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	76,164,886,381	11,295,876,528
Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	9,567,766,981
Nam Long TP	Subsidiary	Management service fee	1,160,577,663	1,160,577,663
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	514,284,899	514,284,899
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Management service fee	179,415,500	179,415,500
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			87,745,991,424	22,876,981,571
Other short-term receivables (Note 8)				
Southgate	Subsidiary	Dividend	272,324,133,009	256,216,068,493
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	5,977,690,000	15,977,690,000
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend	5,720,547,945	5,847,671,233
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend	5,400,000,000	3,600,000,000
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital redemption	810,000,000	810,000,000
Anabuki	Associate	Others	442,854,825	442,854,825
Nam Long TP	Subsidiary	Dividend	327,800,000	327,800,000
			291,003,025,779	283,222,084,551

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31st March 2026, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 March 2026</i>	<i>31 December 2025</i>
<i>Other long-term receivables (Note 8)</i>				
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
<i>Short-term trade payables (Note 15)</i>				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	243,717,794,205	413,584,250,737
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	46,291,491,537	120,666,196,121
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	64,877,342,820	94,670,283,063
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	18,103,658,088	16,357,949,558
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	9,406,017,339	9,813,741,392
Nam Long TP	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	990,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	273,691,773	273,691,773
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	166,425,590
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	151,295,000	151,295,000
			392,082,334,210	664,778,451,092

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31st March 2026, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	31 March 2026	31 December 2025
Other short-term payables (Note 19)				
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Akari Project Profit share for Akari Project	333,000,000,000	333,000,000,000
			89,459,239,884	155,920,101,218
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	-	34,728,474,884
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			422,597,918,802	523,787,255,020
Short-term loans (Note 20.1)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	165,542,091,910	165,542,091,910
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	89,000,000,000	90,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Loan	65,000,000,000	65,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	34,020,552,171	34,020,552,171
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	9,000,000,000	9,000,000,000
			362,562,644,081	363,562,644,081
Short-term accrued expenses (Note 18)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	57,873,374,822	55,390,243,444
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	38,008,624,334	38,008,624,334
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	2,022,000,001	9,683,333,334
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	9,009,826,306	8,499,518,023
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	4,939,108,335	3,639,108,335
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	1,793,500,000	1,658,500,000
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	1,646,666,667	1,646,666,667
			115,293,100,465	118,525,994,137

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026 and for the three-month period then ended

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31st March 2026, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

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

VND

	Remuneration	
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Remuneration to members of the BOD	4,327,035,062	4,320,279,443
Remuneration to members of the Management	24,261,947,969	15,136,526,026
TOTAL	28,588,983,031	19,456,805,469

Salaries and operating expenses of the Audit Subcommittee are presented as follows:

	Remuneration	
	For the three-month period ended 31 March 2026	For the three-month period ended 31 March 2025
Salaries and operating expenses of the Audit Subcommittee	277,046,042	277,046,042

29. EVENT AFTER THE FINANCIAL STATEMENTS DATE

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





Nguyen Phuc Kim
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

24 April 2026

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 069/2026/CV/NLG

Ho Chi Minh, 24 April 2026

Re: Explaining the variance from 10% and
above of profit after tax in Q1.2026
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 Mỹ, 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 Q1.2026 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Q1.2026 (dong)	Q1.2025 (dong)	Variance
1	Revenues	259,970,585,909	1,202,881,797,240	-78%
2	Net profit after tax	(134,404,864,613)	144,314,189,771	-193%

Net revenue in Quarter 1.2026 was VND 259,9 billion, decreased by VND 942,9 billion or 78% compared to the same period in 2025. Net loss after tax in Quarter 1.2026 was VND 134 billion, decreased by VND 278 billion or 193% comparing to the same period last year, as the handover of the Akari project has been substantially completed.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

24 April 2026