

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE
(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở
Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CPĐT NAM LONG
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 04/2026/TB/HĐQT/NLG
No.: 04/2026/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 08 tháng 01 năm 2026
HCMC, 8th Jan 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: **Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/ Name of organization: **CÔNG TY CPĐT NAM LONG / NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

- Mã chứng khoán/ Stock code: NLG
- Địa chỉ/ Address: 06 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Mỹ, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/ Tel.: (028) 5416 1718 Fax: (028) 5417 1819
- E-mail: info@namlongvn.com

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt việc thay thế tài sản đảm bảo cho gói trái phiếu của Công ty CPĐT Nam Long (Trái phiếu NLGH2328001).
The Board's Resolution regarding Approving the collateral replacement for the bond of Nam Long Investment Corporation (NLGH2328001).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/01/2026 tại đường dẫn <https://www.namlongvn.com/quan-he-nha-dau-tu/#info-disclosure-section>
This information was published on the company's website on 08/01/2026, as in the link <https://www.namlongvn.com/en/investor-relations/#info-disclosure-section>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Nghị quyết số 01a/2026/NQ/HĐQT/NLG.
Resolution no. 01a/2026/NQ/HĐQT/NLG.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



TRẦN THANH PHONG
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT
EXECUTIVE VICE CHAIRMAN



NAM LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Mỹ, TP. HCM, Việt Nam

No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan My Ward, HCMC, Vietnam

ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 01a/2026/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 01 năm 2026

Ho Chi Minh City, dated 08 / 01 / 2026

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
DECISION OF BOARD OF DIRECTORS

V/v: Phê duyệt thay đổi tài sản bảo đảm cho gói trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (Trái phiếu NLGH2328001)

Re: *Approving the collateral replacement for the bond of Nam Long Investment Corporation (NLGH2328001)*

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Luật Doanh nghiệp sửa đổi số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/6/2020, amended Law on Enterprises No. 76/2025/QH15 dated 17/06/2025 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 153");
Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, /2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market ("Decree 153");
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ("Decree 65") ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153
Decree No. 65/2022/ND-CP ("Decree 65") issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 08");
Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 05, 2023 issued by Government regarding amendments to and suspension of some articles of decrees prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market ("Decree 08");
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công Ty" hoặc "NLIC");
Charter of Nam Long Investment Corporation ("Company" or "NLIC");
- Nghị Quyết số 23/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 19/9/2023 phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Tổ chức phát hành" hoặc "TCPH").
The Board of Directors ("BOD")'s Resolution No. 23/2023/BBTN/HĐQT/NLG on the bond issuance of the Company with the par value upto VND 500 billion ("Issuer").

- Biên bản tổng hợp ý kiến ngày 07/01/2026
Voting memo dated 07/01/2026.....

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

QUYẾT NGHỊ
RESOLVED

ĐIỀU 1:

ARTICLE 1:

Thông qua việc giải chấp Tài sản bảo đảm ("TSBĐ") là Bất động sản tại thửa 7692, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là Xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) thuộc sở hữu của công ty CP Nam Long VCD theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 273276 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 09/08/2018 ("Giấy Chứng Nhận QSDĐ") đang đảm bảo cho Trái phiếu NLGH2328001.

Approval of releasing LURC at Plot No. 7692, Map Sheet No. 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (now Ben Luc Commune, Tây Ninh Province), owned by Nam Long VCD Corporation pursuant to the LURC, House Ownership and Other Assets Attached to Land No. CO 273276 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Long An Province on 9 August 2018 ("LURC"), is currently pledged as collateral for the bond - NLGH2328001.

Giấy Chứng Nhận QSDĐ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đổi thành các Giấy chứng nhận QSDĐ mới với các thông tin như sau:

The competent State authority has currently re-issued (updated) the LURCs with the following information:

Thửa đất/ <i>Plot</i>	Tờ bản đồ/ <i>Map</i>	Diện tích/ <i>Areas</i>	Số vào sổ/ <i>Registration No</i>
1314	213	79.919,3 m ²²	AA04078282
1315	213	97.502,7 m ²	AA04078283
1338	213	13.379,8 m ²	AA04078210
1339	213	14.995,3 m ²	AA04078211

ĐIỀU 2:

ARTICLE 2:

Thông qua việc sử dụng tài sản là cổ phần và/hoặc phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Southgate và/hoặc tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước và/hoặc tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai do NLIC/Công ty con của NLIC/Công ty liên kết của NLIC sở hữu để làm tài sản bảo đảm thay thế cho TSBĐ của Trái phiếu NLGH2328001 ("TSBĐ Thay Thế").

Approval of using shares and/or capital contribution in Southgate Joint Stock Company and/or Paragon Dai Phuoc Company Limited and/or Dong Nai Waterfront City LLC, owned by NLIC and/or NLIC's subsidiaries and/or NLIC's affiliates, as Replacement Collateral in Bond NLGH2328001 ("Replacement Collateral").

0142
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN MINH
VIỆT NAM

Tại thời điểm thay thế TSBĐ nêu tại Điều 1 Nghị Quyết lần này, TSBĐ Thay Thế là cổ phần tại Công ty Cổ phần Southgate thuộc sở hữu của NLIC và Công ty TNHH Đầu Tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land") (Công ty con của NLIC), cụ thể như sau:

At the time of replacing the collateral as stated in Article 1 of this Resolution, the Replacement Collateral consists of shares in Southgate Joint Stock Company owned by NLIC and Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land") (a subsidiary of NLIC), specifically as follows:

	Sở hữu bởi NLIC <i>Owned by NLIC</i>	Sở hữu bởi Công ty TNHH Đầu Tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land") <i>Owned by NPL</i>	Tổng cộng <i>Total</i>
Số lượng cổ phần thường thể chấp/ <i>Number of common shares pledged</i>	10.729.236	3.575.309	14.304.545
Số lượng cổ phần ưu đãi thể chấp/ <i>Number of preferred shares pledged</i>	10.192.774	3.396.543	13.589.317
Tổng cộng/ <i>Total</i>	20.922.010	6.971.852	27.893.862
Giá trị định giá TSBĐ tại Q3/2025 (*)/ <i>Valuation at Q3/2025</i>			830.037.651.534 đồng

(*) Giá trị TSBĐ Thay Thế được định giá bởi Công ty Cổ phần Citics

The replaced collateral value was appraised by Citics JSC

Cho mục đích của điều này:

- (1) Công ty cổ phần Southgate - Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm;
- (2) Công ty TNHH Paragon Đại Phước - Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315398472 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/11/2018, được bổ sung vào từng thời điểm;
- (3) Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

For the purpose of this clause:

- (1) Southgate Joint Stock Company – Enterprise Registration Certificate No. 1101887340, first issued on 09 July 2018 by the Department of Planning and Investment of Long An Province, as amended and supplemented from time to time;
- (2) Paragon Dai Phuoc Company Limited – Enterprise Registration Certificate No 0315398472, first issued on 20 November 2018 by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, as amended and supplemented from time to time;
- (3) Waterfront Dong Nai City LLC – Enterprise Registration Certificate No. 3600994581, first issued on 22 April 2008 by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province, as amended and supplemented from time to time.

ĐIỀU 3:

ARTICLE 3

Thông qua giao dịch liên quan giữa NLIC và Nam Phát Land về việc Nam Phát Land thế chấp 6.971.852 cổ phần đang sở hữu tại Công ty cổ phần Southgate để làm TSBĐ Thay Thế cho Trái Phiếu NLGH2328001. Giao cho các Người đại diện vốn của NLIC tại Nam Phát Land quyết định việc ký kết hợp đồng bảo đảm, hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, phụ lục sửa đổi/bổ sung, các công văn yêu cầu tách GCNSHCP và các tài liệu liên quan khác cho các giao dịch nêu tại Điều 3 này theo đúng quy định nội bộ của Công ty và pháp luật hiện hành.

Approval of the related-party transaction between NLIC and Nam Phat Land, under which Nam Phat Land mortgages 6,971,852 shares it owns in Southgate Joint Stock Company as Replacement Collateral for Bond Code NLGH2328001. Authorize NLIC's representatives at Nam Phat Land to decide on execution of the security agreement, the security registration, any amending/supplementing appendices, official letters requesting the separation of share ownership certificates, and other related documents for the transactions specified in Article 3 hereof, in accordance with the Company's internal regulations and applicable laws.

ĐIỀU 4:

ARTICLE 4:

Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật của NLIC hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Chủ tịch HĐQT quyết định và ký các tài liệu liên quan đến các vấn đề sau:

Propose BOD's approval on authorization to Chairman or Chairman's lawfully authorized person to decide and sign documents related to tasks listed as blow:

- 1) Các điều khoản điều kiện của hợp đồng, giao dịch bảo đảm đối với TSBĐ Thay Thế, các tài liệu sửa đổi, bổ sung liên quan TSBĐ Thay Thế và các sửa đổi, bổ sung liên quan đến TSBĐ Thay Thế trong Văn Kiện Trái Phiếu, Các Điều Kiện và Điều Khoản của Trái Phiếu;

The terms and conditions of the security contracts/transactions for the Replacement Collateral, any amendments or supplements to the documents relating to the Replacement Collateral and amendments or supplements to Replacement collateral in Bond Documents, Term and Condition Of The Bonds.

- 2) Các vấn đề liên quan đến bổ sung, thay thế, giải chấp TSBĐ Thay thế hoặc rút TSBĐ Thay thế như đã nêu tại Điều 2 ở các thời điểm phát sinh sau này của Trái phiếu (nếu có) phù hợp các quy định tại các tài liệu của Trái Phiếu.

Matters relating to the addition, substitution, or release of replacement collateral arising at later stages of the Bonds (if any) in accordance with the provisions of the Bond documentation.

- 3) Các tài liệu và thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với TSBĐ Thay Thế tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm; ký kết và thực hiện các thủ tục cần thiết tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC"), tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") theo quy định của pháp luật hiện hành trước và sau khi thực hiện thay thế TSBĐ Thay Thế.

The documentation and procedures for registering the security interest over the Replacement Collateral with the Secured Transaction Registration Center; executing and completing all necessary procedures with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and the Hanoi Stock Exchange ("HNX") as required under applicable laws before and after the substitution of the Replacement Collateral.

- 4) Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất việc thay thế theo yêu cầu của bên nhận thế chấp và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Performing all necessary actions to complete the substitution of the collateral as required by the mortgagee and the relevant competent State authorities.

CTC
IG
CH

ĐIỀU 5:

ARTICLE 5:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công Ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu nêu trên.

These resolutions will take effect from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bonds.

Nơi nhận:

Recipients:

- Thành viên HĐQT
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN**



**NGUYỄN XUÂN QUANG
NGUYEN XUAN QUANG**