

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 61

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; 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 và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, 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 định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính	bổ nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư	bổ nhiệm vào ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư	miễn nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 08A/2024/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11612990/67730096-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.549.227.406.220	25.313.340.937.922
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
111	1. Tiền		1.384.366.865.816	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	623.477.495.773	1.050.124.713.081
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		623.477.495.773	1.050.124.713.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.796.944.659.429	3.637.168.001.946
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	492.362.165.943	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	94.580.964.170	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	823.963.233.623	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(80.527.401.566)	(21.857.612.325)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.993.423.057.164	17.352.988.318.690
141	1. Hàng tồn kho		18.060.600.682.687	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		692.088.582.396	732.962.857.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	329.833.439.756	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	361.187.144.987	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.067.997.653	1.351.900.574

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.768.886.604.855	3.297.882.454.066
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.058.034.416	13.300.991.868
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	10.058.034.416	13.300.991.868
220	II. Tài sản cố định		142.915.219.433	140.508.352.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	72.116.379.142	58.148.886.006
222	Nguyên giá		175.718.631.194	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.602.252.052)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	70.798.840.291	82.359.466.545
228	Nguyên giá		139.153.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.354.528.556)	(45.490.777.302)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	315.908.675.392	304.888.451.973
231	1. Nguyên giá		388.138.081.320	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.229.405.928)	(58.302.463.092)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.449.486.778	44.394.145.897
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.449.486.778	44.394.145.897
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		500.167.905.852	574.977.047.400
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	98.923.536.250	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35.3	401.244.369.602	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	-	3.172.729.539
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.318.114.011.075	28.611.223.391.988

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.749.187.725.780	15.078.468.067.413
310	I. Nợ ngắn hạn		10.226.506.290.209	9.886.451.797.916
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.027.334.006.102	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.023.679.812.978	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	389.720.985.702	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động		51.874.175.133	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.249.233.122.028	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	25.495.948.477	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.418.048.328.492	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.958.461.281.843	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	25.569.315.271	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	57.089.314.183	73.991.266.364
330	II. Nợ dài hạn		5.522.681.435.571	5.192.016.269.497
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	303.278.857.608	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.843.808.856	120.647.666.831
338	3. Vay dài hạn	24	4.002.718.777.782	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.053.464.893.033	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	41.375.098.292	52.108.900.419
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.568.926.285.295	13.532.755.324.575
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.568.926.285.295	13.532.755.324.575
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	3.171.439.100.056	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.653.544.391.415	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		517.894.708.641	483.736.401.573
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.318.114.011.075	28.611.223.391.988

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(4.138.682.327.725)	(1.619.384.397.999)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.057.368.154.468	1.562.037.392.728
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	336.671.172.433	237.739.905.957
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(331.295.750.642)	(296.192.334.382)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	33	(229.542.438.143)	(277.720.648.082)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	99.717.383.712	418.205.634.180
25	7. Chi phí bán hàng	32	(742.444.656.616)	(418.209.811.139)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(651.169.651.824)	(562.074.252.374)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.768.846.651.531	941.506.534.970
31	10. Thu nhập khác	34	71.185.740.110	46.920.302.125
32	11. Chi phí khác	34	(15.240.689.875)	(20.344.158.297)
40	12. Lợi nhuận khác	34	55.945.050.235	26.576.143.828
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.824.791.701.766	968.082.678.798
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(391.240.844.857)	(271.668.190.899)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(46.162.332.156)	104.062.946.451
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.387.388.524.753	800.477.434.350
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		517.894.708.641	483.736.401.573
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	869.493.816.112	316.741.032.777
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.285	1.171
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.285	1.171

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.824.791.701.766	968.082.678.798
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	50.090.309.862	48.740.422.000
03	Dự phòng		34.574.165.017	30.274.788.159
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(436.200.402.308)	(655.381.509.365)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		331.295.750.642	296.192.334.382
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.804.551.524.979	687.908.713.974
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		743.601.250.612	(56.859.078.843)
10	Tăng hàng tồn kho		(479.536.018.648)	(2.427.513.153.656)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(79.911.217.359)	220.371.661.741
12	Giảm chi phí trả trước		39.383.075.983	141.945.176.010
14	Tiền lãi vay đã trả		(512.514.963.178)	(533.766.008.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(239.512.725.875)	(348.224.329.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(50.985.280.949)	(26.927.162.356)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.225.075.645.565	(2.343.064.181.752)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(31.151.808.146)	(23.499.360.492)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.914.210.168	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(967.193.002.142)	-
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.405.424.110.024	36.241.131.502
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	17.1	(55.000.000.000)	(173.754.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		338.453.887.232	337.993.320.000
27	Tiền thu lãi và cổ tức		352.499.379.291	227.535.964.510
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.050.946.776.427	404.516.555.520

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		4.815.082.016.280	3.129.169.368.377
36	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(3.993.505.683.399)	(2.236.604.240.536)
	Cổ tức đã trả	28.3, 29	(194.402.189.963)	(187.178.969.437)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		627.174.142.918	705.386.158.404
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.903.196.564.910	(1.233.161.467.828)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuhc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) 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 và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	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
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(**) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; 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; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. 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 định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đầu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 814 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 834).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 Nhóm 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 để bán 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 liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng 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 có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

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

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau 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 hợp nhất trong năm 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian ước tính tối đa là mười (10) năm. Hàng năm công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 năm. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 *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 Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Nhóm 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 công trình được trích lập bằng 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

► *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 hợp nhất.

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.20 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 hợp nhất 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.

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

Thuế thu nhập 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 hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm 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 hợp nhất 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.

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Paragon

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư tương ứng với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty liên doanh cho đối tác là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 230.694.322.127 VND, sau khi trừ đi các chi phí giao dịch là 14.546.112.768 VND đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh ("TM") số 30.2*).

4.2 Tái cấu trúc các công ty con trong Nhóm Công ty

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc tái cấu trúc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ các khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp là Nam Long Retail, Nam Long Mekong, Nam Long Service, Nam Long Bus, Trading Floor và Nam Long ADC cho Nam Long Land và Nam Long CP, các công ty con trực tiếp khác của Công ty. Theo đó, Nam Long Retail, Nam Long Mekong, Nam Long Service, Nam Long Bus, Trading Floor và Nam Long ADC đã trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Nam Long Land và Nam Long CP, các công ty con trực tiếp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.844.510.019	1.745.673.833
Tiền gửi ngân hàng	1.378.522.355.797	657.594.765.965
Các khoản tương đương tiền (*)	4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
TỔNG CỘNG	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7,0%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	1.341.373.705.716	1.030.281.878.393
Dự án Southgate	441.346.108.084	410.356.719.094
Dự án Akari	364.970.216.376	246.679.372.770
Dự án Nam Long Cần Thơ (*)	266.769.887.226	13.730.158.297
Dự án khác	268.287.494.030	359.515.628.232
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	125.191.991.543	496.126.338.629
TỔNG CỘNG	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.787.061.836)	(459.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.464.778.635.423	1.525.948.455.527

(*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 24.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua quyền sử dụng đất	350.455.943.618	310.336.873.289
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	40.119.070.329	-
- Khác	3.929.918.840	4.429.920.930
Trả trước dịch vụ xây dựng	101.581.994.883	549.376.760.691
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	25.837.604.900	25.837.604.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	289.838.216.770
- Khác	75.744.389.983	233.700.939.021
Trả trước khác	40.324.227.442	106.681.375.021
TỔNG CỘNG	492.362.165.943	966.395.009.001
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	441.772.176.749	966.395.009.001
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	441.390.736.749	958.089.022.604
Trả trước cho bên liên quan (TM số 36)	381.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp như sau:

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	29.810.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2025	9,2
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	9,2
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	20.270.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>94.580.964.170</u>		

Tình hình tăng giảm các khoản phải thu về cho vay như sau:

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Thu hồi trong năm</i>	<i>VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Cá nhân 1	39.518.248.580	(9.708.248.580)	29.810.000.000
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	(2.000.000.000)	20.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>	<u>(11.708.248.580)</u>	<u>94.580.964.170</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.952.412.418	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ (i)	279.728.622.822	269.797.594.274
Tạm ứng cho nhân viên	56.748.077.021	26.464.096.832
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	55.445.462.994	58.048.417.932
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	45.854.086.253	31.105.621.355
Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh	-	170.000.000.000
Khác	53.234.572.115	81.592.947.436
	823.963.233.623	1.059.933.175.498
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ	10.058.034.416	13.300.991.868
TỔNG CỘNG	834.021.268.039	1.073.234.167.366
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(28.150.350.536)	(21.397.850.830)
GIÁ TRỊ THUẦN	805.870.917.503	1.051.836.316.536
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	745.221.141.684	822.829.611.534
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 36)	59.972.775.819	229.006.705.002
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 36)	677.000.000	-
(i) Khoản phải thu đặt cọc, ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại Xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và		
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.		
(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:		
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m ² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.397.850.830	17.105.751.807
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.752.499.706	4.292.099.023
Số cuối năm	28.150.350.536	21.397.850.830

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	18.031.980.000.298	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	22.166.170.438	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	6.454.511.951	12.591.785.037
TỔNG CỘNG	18.060.600.682.687	17.420.842.693.210
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.993.423.057.164	17.352.988.318.690

(i) Bất động sản dở dang:

Dự án Izumi (*) (**)	8.684.523.739.008	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.832.648.063.945	3.560.213.515.392
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.594.992.396.132	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ (**)	1.805.855.757.397	1.280.709.815.278
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	303.783.933.103	1.666.979.677.284
Dự án Nguyễn Sơn	226.621.280.597	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	220.706.290.256	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	123.893.014.891	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	72.512.433.817	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	69.525.064.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	35.877.736.658	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha (*)	19.123.289.168	24.473.165.941
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	26.372.130.695	24.937.372.471

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 163.911.821.746 VND vào giá trị bất động sản dở dang của các dự án này (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 247.076.156.455 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	67.854.374.520	69.834.596.776
Hoàn nhập dự phòng trong năm	676.748.997	1.980.222.256
Số cuối năm	67.177.625.523	67.854.374.520

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	317.536.558.237	327.679.359.670
Công cụ, dụng cụ	10.069.158.333	10.370.519.960
Khác	2.227.723.186	6.402.704.018
	329.833.439.756	344.452.583.648
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	85.337.740.009	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	13.013.336.242	12.846.939.269
Chi phí chờ phân bổ khác	572.459.999	3.526.523.415
	98.923.536.250	123.687.468.341
TỔNG CỘNG	428.756.976.006	468.140.051.989

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Mua mới	10.415.181.654	723.836.364	7.342.817.350	1.224.370.000	142.477.778	19.848.683.146
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.152.480.458	-	-	-	-	3.152.480.458
Phân loại lại	(181.818.182)	(3.019.781.818)	-	(404.696.000)	-	(3.606.296.000)
Số cuối năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Khấu hao trong năm	(1.361.979.774)	(1.295.663.232)	(4.494.007.683)	(1.176.324.139)	(514.675.346)	(8.842.650.174)
Phân loại lại	38.843.749	3.019.781.818	-	356.650.139	-	3.415.275.706
Số cuối năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Số cuối năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	2.133.000.000	9.170.125.000	11.303.125.000
Số cuối năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.781.499.234)	(22.863.751.254)
Số cuối năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.991.257.288	71.368.209.257	82.359.466.545
Số cuối năm	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	32.861.376.423	32.861.376.423
Thanh lý	-	(7.914.210.168)	(7.914.210.168)
Số cuối năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Khấu hao trong năm	(39.453.452)	(15.171.725.443)	(15.211.178.895)
Thanh lý	-	1.284.236.059	1.284.236.059
Số cuối năm	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.075.521.572	289.812.930.401	304.888.451.973
Số cuối năm	15.036.068.120	300.872.607.272	315.908.675.392

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	37.540.072.139	27.766.093.140
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(20.537.322.982)	(12.397.743.507)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 38.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cao ốc văn phòng	-	22.079.496.967
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	-	13.916.796.430
Khác	5.449.486.778	8.397.852.500
TỔNG CỘNG	5.449.486.778	44.394.145.897

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	Số đầu năm
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết
		%	%
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,00	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iii)	Bất động sản	30,59	30,59

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

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 225.000.000.000 VND vào Paragon (trong đó, 170.000.000.000 VND đã được tạm ứng trong các năm trước).

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần khoản đầu tư, tương ứng với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon cho nhà đầu tư là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND.

(ii) 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, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết này như sau:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Tăng trong năm (*)	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
Giảm trong năm	-	-	(492.259.565.105)	(492.259.565.105)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:				
Số đầu năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	2.617.887.019	97.401.862.572	(302.365.879)	99.717.383.712
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(257.884.000.000)	-	(257.884.000.000)
Số cuối năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377
Số cuối năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984

(*) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thu tục tăng vốn vào Paragon với số tiền là 225.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hong Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6D	Southgate	VND Tổng cộng
Giá gốc:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
Giá trị phân bổ:			
Số đầu năm	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong năm	<u>(760.181.830)</u>	<u>(2.412.547.709)</u>	<u>(3.172.729.539)</u>
Số cuối năm	<u>(7.601.818.460)</u>	<u>(9.408.936.083)</u>	<u>(17.010.754.543)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	270.161.105.096	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	25.642.981.950	35.860.414.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons	16.400.832.479	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	4.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	1.768.413.136	63.401.501.886
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	28.039.099.804
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	708.452.416.282	487.640.711.781
TỔNG CỘNG	1.027.334.006.102	1.175.387.288.289
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.004.842.005.053	1.162.292.006.362
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	22.492.001.049	13.095.281.927

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	3.021.413.994.305	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	662.500.000.000
Khác	2.265.818.673	1.523.519.750
TỔNG CỘNG	3.023.679.812.978	3.814.598.243.120
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.021.413.994.305	3.813.074.723.370
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	2.265.818.673	1.523.519.750

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	387.158.373.435	183.841.883.188	(209.813.111.636)	361.187.144.987
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	260.085.100	-	(260.085.100)	-
Các loại thuế khác	1.091.815.474	743.736.531	(767.554.352)	1.067.997.653
TỔNG CỘNG	388.510.274.009	184.585.619.719	(210.840.751.088)	362.255.142.640
Phải trả				
Thuế TNDN	180.288.085.738	391.240.844.857	(239.512.725.875)	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	44.781.877.061	109.196.892.760	(116.871.016.940)	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng (*)	23.464.461.699	788.411.430.670	(791.356.028.922)	20.519.863.447
Các loại thuế khác	107.349.336	4.858.231.323	(4.888.416.005)	77.164.654
TỔNG CỘNG	248.641.773.834	1.293.707.399.610	(1.152.628.187.742)	389.720.985.702

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	1.007.987.249.076	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	71.289.936.660	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	169.955.936.292	108.891.386.625
TỔNG CỘNG	1.249.233.122.028	945.641.237.461

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	717.431.751.600	605.806.887.530
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	321.905.492.114	292.385.410.195
Ký quỹ đã nhận	232.964.338.164	153.456.300.632
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	72.779.117.019	21.875.899.411
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	5.218.892.200	2.162.000.000
Khác	67.748.737.395	56.635.349.874
	1.418.048.328.492	1.132.321.847.642
Dài hạn		
Ký quỹ	121.655.266.207	120.520.308.831
Khác	188.542.649	127.358.000
	121.843.808.856	120.647.666.831
TỔNG CỘNG	1.539.892.137.348	1.252.969.514.473

24. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 24.1)	1.108.656.774.446	952.096.698.475
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 24.2)	1.025.027.819.631	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	655.575.633.373	943.516.250.000
Vay ngắn hạn cá nhân (TM số 24.3)	169.201.054.393	169.201.054.393
	2.958.461.281.843	2.402.078.188.940
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 24.2)	1.046.203.361.118	1.573.923.227.845
	4.002.718.777.782	3.705.383.528.606
TỔNG CỘNG	6.961.180.059.625	6.107.461.717.546

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 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:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.993.575.639	Từ ngày 21 tháng 5 năm 2025 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025	7 - 7,5	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,8 - 7,3	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	88.775.840.213	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2025 đến ngày 5 tháng 9 năm 2025	7,8 - 8,8	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 12 tháng 9 năm 2025	7	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến ngày 19 tháng 8 năm 2025	6,34 - 7,80	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	86.721.254.486	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	6,5	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	43.954.446.022	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 5 năm 2025	7,05 - 7,40	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	1.108.656.774.446			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	9	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	317.796.730.457	Ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,4	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
Vay 3	161.280.880.187	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8 - 9,5	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,1	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	300.832.570.105	Từ ngày 22 tháng 5 năm 2025 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,04	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)

TỔNG CỘNG

2.071.231.180.749

Trong đó:

- Vay dài hạn 1.046.203.361.118
- Vay dài hạn đến hạn trả 1.025.027.819.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Cá nhân 6	71.538.326.525	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4
Cá nhân 7	49.584.591.368	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	4
Cá nhân 8	48.078.136.500	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	4
TỔNG CỘNG	169.201.054.393		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu
xếp/ bảo lãnh
phát hành

Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	34.482.759 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
GuarantCo Ltd	510.000.000.000	6,50	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	43.296.970 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	500.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000	9,5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	100.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng Khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				

Trừ:
Chi phí phát hành
(47.908.949.963)
TỔNG CỘNG
3.612.091.050.037

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
2.956.515.416.664
655.575.633.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	2.360.109.526.202	2.500.000.000.000	4.860.109.526.202
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(2.043.505.683.399)	(1.950.000.000.000)	(3.993.505.683.399)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(45.027.509.922)	(45.027.509.922)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	32.142.009.198	32.142.009.198
Số cuối năm	<u>3.349.089.009.588</u>	<u>3.612.091.050.037</u>	<u>6.961.180.059.625</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.943.200.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(50.845.152.181)</u>	<u>(33.898.872.356)</u>
Số cuối năm	<u>57.089.314.183</u>	<u>73.991.266.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bắt động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	25.495.948.477	7.589.982.574
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	248.771.574.944	218.146.395.789
Tiền cho thuê nhận trước	54.507.282.664	41.554.737.058
	303.278.857.608	259.701.132.847
TỔNG CỘNG	328.774.806.085	267.291.115.421

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	483.736.401.573	483.736.401.573
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
(ii)	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377

(i) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 15 tháng 5 năm 2024. Từ ngày 26 tháng 6 năm 2024 đến ngày 22 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền tại mức 4,99% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng của Công ty là 33.860.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Tăng trong năm	-	6.971.710.000
Vốn góp cuối năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.659.077.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.417.160.473.936
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.106.365.161.311	362.141.751.203
TỔNG CỘNG	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong năm	869.493.816.112	316.741.032.777
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	(11.022.310.000)	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố (*)	(114.248.096.004)	(355.133.057.208)
Số cuối năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	2.484.191.900	111.519.892.354

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	6.965.756.729.197	2.887.198.132.566
Doanh thu cung cấp dịch vụ	165.556.816.678	221.229.268.349
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	27.196.864.179	45.228.296.672
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	37.540.072.139	27.766.093.140
TỔNG CỘNG	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	7.090.241.456.364	2.722.669.496.287
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	105.809.025.829	458.752.294.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.1)	230.694.322.127	101.226.678.796
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	105.788.696.469	135.949.196.389
Khác	188.153.837	564.030.772
TỔNG CỘNG	336.671.172.433	237.739.905.957

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.939.878.513.267	1.347.676.223.620
Giá vốn dịch vụ cung cấp	156.143.017.362	211.387.946.112
Giá vốn dịch vụ xây dựng	22.123.474.114	47.922.484.760
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	20.537.322.982	12.397.743.507
TỔNG CỘNG	4.138.682.327.725	1.619.384.397.999

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	636.738.608.204	211.030.630.056
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	61.597.591.745	129.783.816.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.124.958.532	27.838.540.599
Chi phí nhân viên	529.492.028	11.400.419.221
Khác	13.454.006.107	38.156.405.166
	742.444.656.616	418.209.811.139
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	324.077.100.235	270.187.835.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.888.307.072	185.912.437.478
Chi phí thuê	22.554.662.309	36.945.131.938
Chi phí khấu hao	25.235.486.228	36.912.133.356
Khác	31.414.095.980	32.116.714.561
	651.169.651.824	562.074.252.374
TỔNG CỘNG	1.393.614.308.440	980.284.063.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	229.542.438.143	277.720.648.082
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	63.471.770.552	-
Chi phí phát hành trái phiếu	38.281.541.947	18.471.686.300
TỔNG CỘNG	331.295.750.642	296.192.334.382

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	40.129.450.858	31.754.945.233
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	21.408.612.432	10.318.132.230
Khác	9.647.676.820	4.847.224.662
	<u>71.185.740.110</u>	<u>46.920.302.125</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	11.323.817.580	18.619.224.759
Khác	3.916.872.295	1.724.933.538
	<u>15.240.689.875</u>	<u>20.344.158.297</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	55.945.050.235	26.576.143.828

35. 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 công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	375.489.545.189	268.644.464.909
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	15.751.299.668	3.023.725.990
Chi phí thuế TNDN hiện hành	391.240.844.857	271.668.190.899
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	46.162.332.156	(104.062.946.451)
TỔNG CỘNG	437.403.177.013	167.605.244.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.824.791.701.766	968.082.678.798
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	364.958.340.353	193.616.535.760
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến lỗ thuế mang sang các năm sau	60.469.490.973	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	15.751.299.668	3.023.725.990
Chi phí không được trừ	13.152.173.102	7.700.731.780
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	634.545.908	931.335.144
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(19.943.476.742)	(83.641.126.836)
Chi phí lãi vay không được trừ	-	50.938.854.653
Khác	2.380.803.751	(4.964.812.043)
Chi phí thuế TNDN	437.403.177.013	167.605.244.448

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
VND				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	274.858.709.545	208.488.487.002	66.370.222.543	28.532.835.409
Chi phí phải trả	69.810.157.655	74.373.199.498	(4.563.041.843)	(27.846.843.280)
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	38.770.930.695	65.466.130.086	(26.695.199.391)	16.088.104.098
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau	-	92.926.527.946	(92.926.527.946)	92.926.527.946
Khác	17.804.571.707	6.862.504.988	10.942.066.719	1.922.376.136
	401.244.369.602	448.116.849.520		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(909.064.994.836)	(939.193.495.324)	(29.418.352.727)	26.891.459.777
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa	(139.479.898.197)	(110.061.545.470)	30.128.500.489	(34.451.513.635)
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-
	(1.053.464.893.033)	(1.054.175.040.794)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(46.162.332.156)	104.062.946.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

35.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 380.002.096.527 VND (2023: 471.449.115.763 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(167.581.556.495)	380.002.096.527
TỔNG CỘNG		551.141.692.544	(171.139.596.017)	380.002.096.527

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
2023	2028	(i) 254.694.273.267	(17.538.794.469)	237.155.478.798
2024	2029	(i) 56.291.096.324	-	56.291.096.324
TỔNG CỘNG		310.985.369.591	(17.538.794.469)	293.446.575.122

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

			VND
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	256.084.000.000	28.985.296.803
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	105.618.374.094	428.366.135.632
	Thu hồi vốn đầu tư	-	210.000.000.000
Paragon	Chi tiền góp vốn	55.000.000.000	80.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	128.242.901	28.087.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Mua cổ phần	-	190.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	1.340.878.899	57.516.668.360
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	62.408.834	2.299.158.808
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		105.809.025.829	458.752.294.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

			VND
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.740.925.659	147.770.651.722
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
		125.191.991.543	496.126.338.629
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	381.440.000	8.305.986.397
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	4.527.312.825	3.485.296.803
Paragon	Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
	Lãi cho vay	-	75.945.205
		59.972.775.819	229.006.705.002
Phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	-
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	-
		677.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.492.001.049	13.095.281.927
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Tân Hiệp	Mua đất nền	2.118.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	1.523.519.750
		2.265.818.673	1.523.519.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.633.261.522	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	<u>38.620.904.176</u>	<u>32.732.022.457</u>
TỔNG CỘNG	<u>56.254.165.698</u>	<u>50.415.590.228</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự) Phó chủ tịch HĐQT	4.678.103.815	5.141.157.112	
Ông Trần Thanh Phong	(Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán) Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	3.898.055.883 2.474.661.068	4.239.791.429 2.709.380.864	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên độc lập	1.535.011.980	1.310.835.984	
Ông Ngian Siew Siong	(kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư) Thành viên độc lập	1.374.342.251	1.116.903.755	
Ông Kenneth Michael Atkinson Ông Chad Ryan Ovel	(kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán) Thành viên độc lập	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Joseph Low Kar Yew	(kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư) Thành viên	781.258.897	701.334.693	
Ông Nguyễn Đức Thuận	(kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán) Thành viên	587.326.668	507.402.464	
TỔNG CỘNG		17.633.261.522	17.683.567.771	

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm nhiệm Giám đốc điều hành Nam Long Land Giám đốc Tài chính			
			Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024	11.897.793.821
			Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024	1.318.084.987
			Bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024	4.380.009.091
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn			-
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm Tổng Giám đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh và Bất động sản ("ĐVKD") Thương mại và Đầu tư mao hiểm Giám đốc Tài chính			
			Miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024	4.784.346.314
			Miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024	5.559.628.178
			Miễn nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024	2.084.069.292
			Miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2024	6.313.935.793
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn			2.270.090.400
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Điều hành Nam Long Land			
Ông Văn Viết Sơn	Kế toán Trưởng Tập đoàn			
Ông Nguyễn Quang Đức	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh			
Ông Chai Cheng Huan	Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm			
TỔNG CỘNG		-	1.682.608.696	
		38.620.904.176	32.732.022.457	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	517.894.708.641	483.736.401.573
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(23.305.261.889)</i>	<i>(33.943.200.000)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	494.589.446.752	449.793.201.573
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (<i>cổ phiếu</i>)	384.129.961	384.129.961
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	384.129.961	384.129.961
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>1.285</i>	<i>1.171</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>1.285</i>	<i>1.171</i>
(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 ("NQĐHĐCĐ 2024").		
Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2024.		

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	10.685.004.450	8.608.917.964
Từ 1 đến 5 năm	20.204.578.091	17.035.410.000
Trên 5 năm	5.308.553.030	-
TỔNG CỘNG	36.198.135.571	25.644.327.964

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động (tiếp theo)

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	8.553.850.594	11.849.239.546
Từ 1 đến 5 năm	30.122.740.669	33.903.740.899
Trên 5 năm	19.607.020.588	24.426.708.251
TỔNG CỘNG	58.283.611.851	70.179.688.696

Các cam kết vốn

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

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Số cuối năm			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
TỔNG CỘNG	5.921.985.269.127	2.702.167.033.208	3.219.818.235.919
Số đầu năm			
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Dự án Vàm Cỏ Đông	53.465.908.681	7.292.319.480	46.173.589.201
Khác	252.181.135.703	38.094.343.089	214.086.792.614
TỔNG CỘNG	8.205.704.460.462	3.784.381.585.829	4.421.322.874.633

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, bao gồm trong tổng giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Nhóm Công ty đã chi cho khoản mục chi phí xây dựng, chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo...) cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.673.733.649.493 VND.

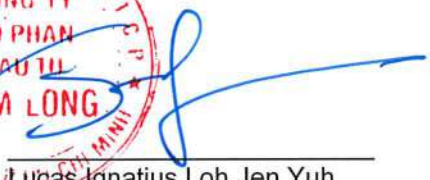
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025.

Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.

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

 _____ Nguyễn Hoàng Hữu Bình Người lập	 _____ Nguyễn Quang Đức Kế toán trưởng	 _____ Lucas Ignatius Loh Jen Yuh Tổng Giám Đốc
--	--	--



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

8

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 038/2025/CU/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi
nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất
đã kiểm toán năm 2024 so với năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024 (đồng)	Năm 2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727	126%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.387.388.524.753	800.477.434.350	73%

Doanh thu thuần năm 2024 đạt 7.196 tỷ đồng, tăng 4.015 tỷ đồng hay 126% so với năm 2023. Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 97% tổng doanh thu trong năm) đạt 6.946 tỷ đến từ các dự án trọng điểm là Akari và Cần Thơ. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 tăng 587 tỷ đồng hay 73% so với năm trước chủ yếu do tăng doanh thu so với cùng kỳ năm 2023.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



**Shape the future
with confidence**

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024

1

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to consolidated financial statements	12 - 61

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; 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 and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks, 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 valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

BOARD OF DIRECTORS

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

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

MANAGEMENT

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	General Director	appointed on 30 March 2024
Mr Tran Xuan Ngoc	General Director	resigned on 30 March 2024
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	appointed on 16 September 2024
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	resigned on 16 September 2024
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer	appointed on 2 May 2024
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	resigned on 2 May 2024

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 in accordance with the Chart of Authorisation No 08A/2024/UQ/NLG effective from 30 March 2024 to 31 March 2025.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

Management confirmed that the Group has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

Reference: 11612990/67730096-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 14 March 2025, and as set out on pages 6 to 61 which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, and the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

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

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

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

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



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



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		27,549,227,406,220	25,313,340,937,922
110	I. Cash and cash equivalents	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
111	1. Cash		1,384,366,865,816	659,340,439,798
112	2. Cash equivalents		4,058,926,745,642	1,880,756,606,750
120	II. Short-term investment	6	623,477,495,773	1,050,124,713,081
123	1. Held-to-maturity investments		623,477,495,773	1,050,124,713,081
130	III. Current accounts receivables		2,796,944,659,429	3,637,168,001,946
131	1. Short-term trade receivables	7	1,466,565,697,259	1,526,408,217,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	492,362,165,943	966,395,009,001
135	3. Short-term loan receivables	9	94,580,964,170	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	823,963,233,623	1,059,933,175,498
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 8, 10	(80,527,401,566)	(21,857,612,325)
140	IV. Inventories	11	17,993,423,057,164	17,352,988,318,690
141	1. Inventories		18,060,600,682,687	17,420,842,693,210
149	2. Provision for obsolete inventories		(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
150	V. Other current assets		692,088,582,396	732,962,857,657
151	1. Short-term prepaid expenses	12	329,833,439,756	344,452,583,648
152	2. Value-added tax deductible	21	361,187,144,987	387,158,373,435
153	3. Tax and other receivables from the State	21	1,067,997,653	1,351,900,574

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,768,886,604,855	3,297,882,454,066
210	I. Long-term receivable		10,058,034,416	13,300,991,868
216	1. Other long-term receivables	10	10,058,034,416	13,300,991,868
220	II. Fixed assets		142,915,219,433	140,508,352,551
221	1. Tangible fixed assets	13	72,116,379,142	58,148,886,006
222	Cost		175,718,631,194	156,323,763,590
223	Accumulated depreciation		(103,602,252,052)	(98,174,877,584)
227	2. Intangible fixed assets	14	70,798,840,291	82,359,466,545
228	Cost		139,153,368,847	127,850,243,847
229	Accumulated amortisation		(68,354,528,556)	(45,490,777,302)
230	III. Investment properties	15	315,908,675,392	304,888,451,973
231	1. Cost		388,138,081,320	363,190,915,065
232	2. Accumulated depreciation		(72,229,405,928)	(58,302,463,092)
240	IV. Long-term asset in progress		5,449,486,778	44,394,145,897
242	1. Construction in progress	16	5,449,486,778	44,394,145,897
250	V. Long-term investments	17	1,794,387,282,984	2,219,813,464,377
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	1,791,978,282,984	2,217,404,464,377
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		500,167,905,852	574,977,047,400
261	1. Long-term prepaid expenses	12	98,923,536,250	123,687,468,341
262	2. Deferred tax assets	35.3	401,244,369,602	448,116,849,520
269	3. Goodwill	18	-	3,172,729,539
270	TOTAL ASSETS		30,318,114,011,075	28,611,223,391,988

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		15,749,187,725,780	15,078,468,067,413
310	I. Current liabilities		10,226,506,290,209	9,886,451,797,916
311	1. Short-term trade payables	19	1,027,334,006,102	1,175,387,288,289
312	2. Short-term advances from customers	20	3,023,679,812,978	3,814,598,243,120
313	3. Statutory obligations	21	389,720,985,702	248,641,773,834
314	4. Payables to employees		51,874,175,133	47,947,581,321
315	5. Short-term accrued expenses	22	1,249,233,122,028	945,641,237,461
318	6. Short-term unearned revenues	26	25,495,948,477	7,589,982,574
319	7. Other short-term payables	23	1,418,048,328,492	1,132,321,847,642
320	8. Short-term loans	24	2,958,461,281,843	2,402,078,188,940
321	9. Short-term provisions	27	25,569,315,271	38,254,388,371
322	10. Bonus and welfare fund	25	57,089,314,183	73,991,266,364
330	II. Non-current liabilities		5,522,681,435,571	5,192,016,269,497
336	1. Long-term unearned revenues	26	303,278,857,608	259,701,132,847
337	2. Other long-term liabilities	23	121,843,808,856	120,647,666,831
338	3. Long-term loans	24	4,002,718,777,782	3,705,383,528,606
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	1,053,464,893,033	1,054,175,040,794
342	5. Long-term provisions	27	41,375,098,292	52,108,900,419
400	D. OWNERS' EQUITY		14,568,926,285,295	13,532,755,324,575
410	I. Capital		14,568,926,285,295	13,532,755,324,575
411	1. Share capital	28.1	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	28.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	28.1	3,171,439,100,056	2,879,491,549,444
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		2,653,544,391,415	2,395,755,147,871
421b	- Undistributed earnings of current year		517,894,708,641	483,736,401,573
429	6. Non-controlling interests	29	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		30,318,114,011,075	28,611,223,391,988

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727
11	2. Costs of goods sold and services rendered	31	(4,138,682,327,725)	(1,619,384,397,999)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		3,057,368,154,468	1,562,037,392,728
21	4. Finance income	30.2	336,671,172,433	237,739,905,957
22	5. Finance expenses	33	(331,295,750,642)	(296,192,334,382)
23	- In which: Interest expenses	33	(229,542,438,143)	(277,720,648,082)
24	6. Shares of profit of an associate, joint-controlled entities	17.1	99,717,383,712	418,205,634,180
25	7. Selling expenses	32	(742,444,656,616)	(418,209,811,139)
26	8. General and administration expenses	32	(651,169,651,824)	(562,074,252,374)
30	9. Operating profit		1,768,846,651,531	941,506,534,970
31	10. Other income	34	71,185,740,110	46,920,302,125
32	11. Other expenses	34	(15,240,689,875)	(20,344,158,297)
40	12. Other profit	34	55,945,050,235	26,576,143,828
50	13. Accounting profit before tax		1,824,791,701,766	968,082,678,798
51	14. Current corporate income tax expense	35.1	(391,240,844,857)	(271,668,190,899)
52	15. Deferred tax (expense) income	35.3	(46,162,332,156)	104,062,946,451
60	16. Net profit after tax		1,387,388,524,753	800,477,434,350
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		517,894,708,641	483,736,401,573
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	869,493,816,112	316,741,032,777
70	19. Basic earnings per share	37	1,285	1,171
71	20. Diluted earnings per share	37	1,285	1,171

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		1,824,791,701,766	968,082,678,798
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	50,090,309,862	48,740,422,000
03	Provisions		34,574,165,017	30,274,788,159
05	Profits from investing activities		(436,200,402,308)	(655,381,509,365)
06	Interest expenses and bonds issuance cost		331,295,750,642	296,192,334,382
08	Operating profit before changes in working capital		1,804,551,524,979	687,908,713,974
09	Decrease (increase) in receivables		743,601,250,612	(56,859,078,843)
10	Increase in inventories		(479,536,018,648)	(2,427,513,153,656)
11	(Decrease) increase in payables		(79,911,217,359)	220,371,661,741
12	Decrease in prepaid expenses		39,383,075,983	141,945,176,010
14	Interest paid		(512,514,963,178)	(533,766,008,772)
15	Corporate income tax paid	21	(239,512,725,875)	(348,224,329,850)
17	Other cash outflows used in operating activities		(50,985,280,949)	(26,927,162,356)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		1,225,075,645,565	(2,343,064,181,752)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(31,151,808,146)	(23,499,360,492)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		7,914,210,168	-
23	Payments for bank term deposits		(967,193,002,142)	-
24	Collections from borrowers and bank term deposits		1,405,424,110,024	36,241,131,502
25	Payments for investments in other entities	17.1	(55,000,000,000)	(173,754,500,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		338,453,887,232	337,993,320,000
27	Interest and dividends received		352,499,379,291	227,535,964,510
30	Net cash flows from investing activities		1,050,946,776,427	404,516,555,520

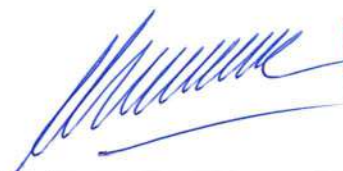
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		4,815,082,016,280	3,129,169,368,377
34	Repayment of borrowings	24.5	(3,993,505,683,399)	(2,236,604,240,536)
36	Dividends paid	28.3, 29	(194,402,189,963)	(187,178,969,437)
40	Net cash flows from financing activities		627,174,142,918	705,386,158,404
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the year		2,903,196,564,910	(1,233,161,467,828)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		2,540,097,046,548	3,773,258,514,376
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

As at 31 December 2024, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries, two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Interest and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long SPV Company Limited (**)	HCMC	Real estate	100.00
Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

(**) The subsidiary was still in the investment phase of infrastructure development as at 31 December 2024 and as at the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour, road and bridge construction; 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 and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. 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 valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

The number of the Group's employees as at 31 December 2024 is 814 (31 December 2023: 834 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

The consolidated financial statements of the Group 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 consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated 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 consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at 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 Group 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 value of inventories owned by the Group, 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 consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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 Group 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 Group is the lessee

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

Where the Group is the lessor

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

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

Buildings and structures	25 - 47 years
Machinery and equipment	5 - 12 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment and furniture	3 - 8 years
Computer software	3 - 5 years
Land use rights	47 years
Other assets	3 - 5 years

3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and amortisation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	6 - 47 years
Land use rights	47 years

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

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

3.8 Borrowing costs

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Prepaid expenses

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

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

3.10 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortised over a maximum period of 10 years on a straight-line basis. The parent company conducts the yearical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.11 Investments

Investments in an associate

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the jointly controlled entities are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in the line with those of the Group.

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

3.12 Payable and accruals

Payable and accruals are recognised for amount to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 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 Group. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year 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 consolidated 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.

3.14 Provision

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

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 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 Group'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 Group conducts transactions regularly; and
- monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

3.16 Treasury shares

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

3.17 Appropriation of net profit

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors after approval by appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Appropriation of net profit (continued)

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

► *Investment and development fund*

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

► *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.

► *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 consolidated balance sheet.

3.18 Earnings per share

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.19 Revenue recognition

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

Revenue from construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the amount of work completed as certified by customers at the balance sheet date. Variations in contract work and claims are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that are probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

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 infrastructure are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructure are transferred to the customers.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease in the consolidation income statements.

3.20 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 consolidated 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 Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group 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 consolidated 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.

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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year 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 consolidated 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 Group 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.

3.21 Related parties

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

3.22 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 Disposal of investment in Paragon

During the year, the Group completed disposal of investment that equivalents to 25% of the interest in Paragon, a jointly-controlled entity to a third-party investor, for a consideration of VND 737,500,000,000. The profit from such disposal of VND 230,694,322,127, after taking into consideration of transaction fees of VND 14,546,112,768, was recognised as finance income in the consolidated income statement (*Note 30.2*).

4.2 Restructuring subsidiaries within the Group

During the year, the Company completed its restructuring by transferring all the shares held in its subsidiaries, Nam Long Retail, Nam Long Mekong, Nam Long Service, Nam Long Bus, Trading Floor and Nam Long ADC to Nam Long Land and Nam Long CP, another subsidiaries of the Company. Accordingly, Nam Long Retail, Nam Long Mekong, Nam Long Service, Nam Long Bus, Trading Floor and Nam Long ADC became indirect subsidiaries of the Company through Nam Long Land and Nam Long CP, direct subsidiaries of the Company.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	5,844,510,019	1,745,673,833
Cash at banks	1,378,522,355,797	657,594,765,965
Cash equivalents (*)	4,058,926,745,642	1,880,756,606,750
TOTAL	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of not more than three months and earned interest at the rates ranging from 2.9% to 5.5% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3.8% to 7.0% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade receivables from other customers	1,341,373,705,716	1,030,281,878,393
<i>Southgate project</i>	441,346,108,084	410,356,719,094
<i>Akari project</i>	364,970,216,376	246,679,372,770
<i>Nam Long Can Tho project (*)</i>	266,769,887,226	13,730,158,297
<i>Others</i>	268,287,494,030	359,515,628,232
Trade receivables from related parties (Note 36)	125,191,991,543	496,126,338,629
TOTAL	1,466,565,697,259	1,526,408,217,022
Provision for doubtful debts	(1,787,061,836)	(459,761,495)
NET	1,464,778,635,423	1,525,948,455,527

(*) Right of short-term receivables from Nam Long Can Tho projects was secured for the loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (Note 24.2).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	350,455,943,618	310,336,873,289
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	255,816,965,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,089,987,104
- Can Tho Land Fund Development Center	40,119,070,329	-
- Others	3,929,918,840	4,429,920,930
Advances for construction services	101,581,994,883	549,376,760,691
- DonaCoop	25,837,604,900	25,837,604,900
- Pham Nguyen Construction Development Investment Joint Stock Company	3,520,549,710	-
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	-	289,838,216,770
- Others	75,744,389,983	233,700,939,021
Others	40,324,227,442	106,681,375,021
TOTAL	492,362,165,943	966,395,009,001
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	-
NET	441,772,176,749	966,395,009,001
In which:		
Advance to other suppliers	441,390,736,749	958,089,022,604
Advance to related parties (Note 36)	381,440,000	8,305,986,397

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the unsecured loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> <i>% p.a</i>
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	29,810,000,000	22 April 2025	6.0
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	17,500,000,000	31 May 2025	9.2
Loan 2	12,500,000,000	23 March 2025	9.2
	<u>30,000,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	20,270,964,170	22 April 2025	6.0
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	9,500,000,000	26 December 2025	6.0
Loan 2	5,000,000,000	26 December 2025	6.0
	<u>14,500,000,000</u>		
TOTAL	<u>94,580,964,170</u>		

Movements of loan receivables are as follows:

	<i>Beginning balance</i>	<i>Decrease</i>	<i>VND</i> <i>Ending balance</i>
Individual 1	39,518,248,580	(9,708,248,580)	29,810,000,000
Individual 2	30,000,000,000	-	30,000,000,000
Individual 3	22,270,964,170	(2,000,000,000)	20,270,964,170
Individual 4	14,500,000,000	-	14,500,000,000
TOTAL	<u>106,289,212,750</u>	<u>(11,708,248,580)</u>	<u>94,580,964,170</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	332,952,412,418	422,924,497,669
Deposits (i)	279,728,622,822	269,797,594,274
Advances to employees for other business purposes	56,748,077,021	26,464,096,832
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	55,445,462,994	58,048,417,932
Receivables of interest and shared profits	45,854,086,253	31,105,621,355
Advance for capital contribution	-	170,000,000,000
Others	53,234,572,115	81,592,947,436
	823,963,233,623	1,059,933,175,498
Long-term		
Deposits	10,058,034,416	13,300,991,868
TOTAL	834,021,268,039	1,073,234,167,366
Provision for doubtful debts	(28,150,350,536)	(21,397,850,830)
NET	805,870,917,503	1,051,836,316,536
<i>In which:</i>		
Due from other parties	745,221,141,684	822,829,611,534
Due from short-term related parties (Note 36)	59,972,775,819	229,006,705,002
Due from long-term related parties (Note 36)	677,000,000	-

(i) Deposits mainly represent the following:

- The deposit amount of VND 145,952,435,693 to acquire land lot relating to the project located at Duong Quan Commune, Thuy Nguyen District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 100,000,000,000 to acquire part of a project located at An Duong District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 22,300,000,000 to guarantee for the project located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City; and
- Other deposits for operating purposes.

(ii) The amount represented to the investment in the following business operating systems:

- BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m² located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. As at 31 December 2024, this project was under development stage.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES (continued)

Movements of provision for doubtful short-term receivables are as follows:

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	21,397,850,830	17,105,751,807
Add: Provision made during the period	6,752,499,706	4,292,099,023
Ending balance	<u>28,150,350,536</u>	<u>21,397,850,830</u>

11. INVENTORIES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	18,031,980,000,298	17,369,409,551,435
Project management services	22,166,170,438	38,841,356,738
Construction materials	6,454,511,951	12,591,785,037
TOTAL	18,060,600,682,687	17,420,842,693,210
Provision for obsolete inventories	(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
NET	<u>17,993,423,057,164</u>	<u>17,352,988,318,690</u>
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*) (**)	8,684,523,739,008	8,550,982,574,380
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,832,648,063,945	3,560,213,515,392
Waterpoint Phase 2 project (*)	2,594,992,396,132	1,608,445,491,347
Can Tho project (**)	1,805,855,757,397	1,280,709,815,278
Hoang Nam project (Akari) (**)	303,783,933,103	1,666,979,677,284
Nguyen Son project	226,621,280,597	163,448,912,845
Phu Huu project	220,706,290,256	204,268,255,150
Phuoc Long B project – Extension	123,893,014,891	107,235,300,599
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	72,512,433,817	69,643,243,550
VSIP Hai Phong	69,525,064,419	68,032,274,419
Areco project (Flora Novia) (**)	35,877,736,658	24,495,082,567
Long An 36ha project (*)	19,123,289,168	24,473,165,941
Binh Duong project (Ehome 4 project)	12,960,800,537	12,960,800,537
Phu Duc project	2,584,069,675	2,584,069,675
Others	26,372,130,695	24,937,372,471

(*) The following LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 24):

- LURs in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province; and
- LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

(**) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 163,911,821,746 to those inventory properties under development (for the year ended 31 December 2023: VND 247,076,156,455).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

11. INVENTORIES (continued)

Movements of provision for inventories are as follows:

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<i>Beginning balance</i>	67,854,374,520	69,834,596,776
<i>Reversal of provision during the year</i>	676,748,997	1,980,222,256
<i>Ending balance</i>	<u>67,177,625,523</u>	<u>67,854,374,520</u>

12. PREPAID EXPENSES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Commission fees	317,536,558,237	327,679,359,670
Tools and supplies	10,069,158,333	10,370,519,960
Others	2,227,723,186	6,402,704,018
	<u>329,833,439,756</u>	<u>344,452,583,648</u>
Long-term		
Commission fees	85,337,740,009	107,314,005,657
Tools and supplies	13,013,336,242	12,846,939,269
Others	572,459,999	3,526,523,415
	<u>98,923,536,250</u>	<u>123,687,468,341</u>
TOTAL	<u>428,756,976,006</u>	<u>468,140,051,989</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	Total
						VND
Cost:						
Beginning balance	83,409,289,260	31,260,497,710	26,472,406,465	10,847,122,958	4,334,447,197	156,323,763,590
New purchase	10,415,181,654	723,836,364	7,342,817,350	1,224,370,000	142,477,778	19,848,683,146
Transfer from construction in progress	3,152,480,458	-	-	-	-	3,152,480,458
Reclassification	(181,818,182)	(3,019,781,818)	-	(404,696,000)	-	(3,606,296,000)
Ending balance	96,795,133,190	28,964,552,256	33,815,223,815	11,666,796,958	4,476,924,975	175,718,631,194
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,918,207,331	6,153,157,840	3,243,621,612	10,847,122,958	-	31,162,109,741
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	(44,425,325,059)	(18,698,384,618)	(21,645,154,986)	(10,847,122,958)	(2,558,889,963)	(98,174,877,584)
Depreciation for the year	(1,361,979,774)	(1,295,663,232)	(4,494,007,683)	(1,176,324,139)	(514,675,346)	(8,842,650,174)
Reclassification	38,843,749	3,019,781,818	-	356,650,139	-	3,415,275,706
Ending balance	(45,748,461,084)	(16,974,266,032)	(26,139,162,669)	(11,666,796,958)	(3,073,565,309)	(103,602,252,052)
Net carrying amount:						
Beginning balance	38,983,964,201	12,562,113,092	4,827,251,479	-	1,775,557,234	58,148,886,006
Ending balance	51,046,672,106	11,990,286,224	7,676,061,146	-	1,403,359,666	72,116,379,142
<i>In which:</i>						
Pledged as loans security (Note 24.1)	6,291,106,004	-	-	-	-	6,291,106,004

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>VND Total</i>
Cost:			
Beginning balance	13,564,231,213	114,286,012,634	127,850,243,847
New purchase	<u>2,133,000,000</u>	<u>9,170,125,000</u>	<u>11,303,125,000</u>
Ending balance	<u>15,697,231,213</u>	<u>123,456,137,634</u>	<u>139,153,368,847</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	21,765,051,200	21,765,051,200
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(2,572,973,925)	(42,917,803,377)	(45,490,777,302)
Amortisation for the year	<u>(82,252,020)</u>	<u>(22,781,499,234)</u>	<u>(22,863,751,254)</u>
Ending balance	<u>(2,655,225,945)</u>	<u>(65,699,302,611)</u>	<u>(68,354,528,556)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>10,991,257,288</u>	<u>71,368,209,257</u>	<u>82,359,466,545</u>
Ending balance	<u>13,042,005,268</u>	<u>57,756,835,023</u>	<u>70,798,840,291</u>
<i>In which:</i>			
<i>Pledged as loans security (Note 24)</i>	2,506,932,943	-	2,506,932,943

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

			VND
	Land use rights	Buildings and structures	Total
Cost:			
Beginning balance	25,019,644,770	338,171,270,295	363,190,915,065
Transfer from construction in progress	-	32,861,376,423	32,861,376,423
Disposal	-	(7,914,210,168)	(7,914,210,168)
Ending balance	25,019,644,770	363,118,436,550	388,138,081,320
<i>In which:</i>			
Fully depreciation	-	45,501,693,673	45,501,693,673
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(9,944,123,198)	(48,358,339,894)	(58,302,463,092)
Charge for the year	(39,453,452)	(15,171,725,443)	(15,211,178,895)
Disposal	-	1,284,236,059	1,284,236,059
Ending balance	(9,983,576,650)	(62,245,829,278)	(72,229,405,928)
Net carrying amount:			
Beginning balance	15,075,521,572	289,812,930,401	304,888,451,973
Ending balance	15,036,068,120	300,872,607,272	315,908,675,392

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

		VND
	Current year	Previous year
Rental income from investment properties	37,540,072,139	27,766,093,140
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(20,537,322,982)	(12,397,743,507)

The future annual rental receivable under the operating leases is included in Note 38.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2024. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Office buildings construction	-	22,079,496,967
An Thanh market construction expenses	-	13,916,796,430
Others	5,449,486,778	8,397,852,500
TOTAL	5,449,486,778	44,394,145,897

17. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	1,791,978,282,984	2,217,404,464,377
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
TOTAL	1,794,387,282,984	2,219,813,464,377

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance	Beginning balance
		Interest and voting right	Interest and voting right
		%	%
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	50.00	75.00
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	50.00
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. ("Anabuki") (iii)	Real estate	30.59	30.59
TOTAL			

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

On 25 March 2024, the Company completed the contribution of additional capital with amounting to VND 225,000,000,000 into Paragon (in which, an amount of VND 170,000,000,000 was already advanced in previous years).

On 26 June 2024, the Company completed the disposal of investment that equivalent to 25% ownership interest in Paragon to a third-party investor, for a consideration of VND 737,500,000,000.

(ii) The main activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Urban Area on an area of 26 hectares in Saigon South Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

(iii) The current principal activities of Anabuki are real estate agent and consultant activities.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities (continued)

Detail of this investment in an jointly-controlled and associate entities are as follows:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Total
Cost of investment:				
Beginning balance	4,588,500,000	540,000,000,000	1,251,778,695,316	1,796,367,195,316
Increase (*)	-	-	225,000,000,000	225,000,000,000
Decrease	-	-	(492,259,565,105)	(492,259,565,105)
Ending balance	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	1,529,107,630,211
Accumulated share in post-acquisition profit:				
Beginning balance	9,215,838,196	412,449,233,215	(627,802,350)	421,037,269,061
Profits (loss) from an joint ventures and associate	2,617,887,019	97,401,862,572	(302,365,879)	99,717,383,712
Dividend from preference shares	-	(257,884,000,000)	-	(257,884,000,000)
Ending balance	11,833,725,215	251,967,095,787	(930,168,229)	262,870,652,773
Net carrying amount:				
Beginning balance	13,804,338,196	952,449,233,215	1,251,150,892,966	2,217,404,464,377
Ending balance	16,422,225,215	791,967,095,787	983,588,961,982	1,791,978,282,984

(*) On 25 March 2024, the Company completed procedures to increase its capital investment in Paragon with an amount of VND 225,000,000,000.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

	6D	Southgate	VND Total
Cost:			
Beginning balance and ending balance	<u>7,601,818,460</u>	<u>9,408,936,083</u>	<u>17,010,754,543</u>
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(6,841,636,630)	(6,996,388,374)	(13,838,025,004)
Amortisation for the year	<u>(760,181,830)</u>	<u>(2,412,547,709)</u>	<u>(3,172,729,539)</u>
Ending balance	<u>(7,601,818,460)</u>	<u>(9,408,936,083)</u>	<u>(17,010,754,543)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>760,181,830</u>	<u>2,412,547,709</u>	<u>3,172,729,539</u>
Ending balance	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	270,161,105,096	453,142,666,568
Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	25,642,981,950	35,860,414,876
Vitecons Construction Investment Joint Stock Company	16,400,832,479	12,394,636,215
Coteccons Construction Joint Stock Company	4,908,257,159	94,908,257,159
Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	1,768,413,136	63,401,501,886
Hung Quoc Thinh Services Trading Company Limited	-	28,039,099,804
Payables to other suppliers	708,452,416,282	487,640,711,781
TOTAL	1,027,334,006,102	1,175,387,288,289
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	1,004,842,005,053	1,162,292,006,362
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	22,492,001,049	13,095,281,927

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	3,021,413,994,305	3,150,574,723,370
Advance for disposal of shares	-	662,500,000,000
Others	2,265,818,673	1,523,519,750
TOTAL	3,023,679,812,978	3,814,598,243,120
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	3,021,413,994,305	3,813,074,723,370
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	2,265,818,673	1,523,519,750

(*) This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land use rights which were not handed-over as at the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	Beginning balance	Increase	Decrease	VND Ending balance
Receivable				
Value-added tax	387,158,373,435	183,841,883,188	(209,813,111,636)	361,187,144,987
Corporate income tax ("CIT")	260,085,100	-	(260,085,100)	-
Other taxes	1,091,815,474	743,736,531	(767,554,352)	1,067,997,653
TOTAL	388,510,274,009	184,585,619,719	(210,840,751,088)	362,255,142,640
Payable				
Corporate income tax	180,288,085,738	391,240,844,857	(239,512,725,875)	332,016,204,720
Personal income tax	44,781,877,061	109,196,892,760	(116,871,016,940)	37,107,752,881
Value-added tax (*)	23,464,461,699	788,411,430,670	(791,356,028,922)	20,519,863,447
Other taxes	107,349,336	4,858,231,323	(4,888,416,005)	77,164,654
TOTAL	248,641,773,834	1,293,707,399,610	(1,152,628,187,742)	389,720,985,702

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	1,007,987,249,076	748,152,523,386
Interest expense payables	71,289,936,660	88,597,327,450
Other operating costs	169,955,936,292	108,891,386,625
TOTAL	1,249,233,122,028	945,641,237,461

23. OTHER PAYABLES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Dividends payable to non-controlling interests	717,431,751,600	605,806,887,530
Maintenance and warranty expenses	321,905,492,114	292,385,410,195
Deposits received from others	232,964,338,164	153,456,300,632
Payable for terminated contracts with customers	72,779,117,019	21,875,899,411
Deposits received from customers for purchasing real estate products	5,218,892,200	2,162,000,000
Others	67,748,737,395	56,635,349,874
	<u>1,418,048,328,492</u>	<u>1,132,321,847,642</u>
Long-term		
Deposit received	121,655,266,207	120,520,308,831
Others	188,542,649	127,358,000
	<u>121,843,808,856</u>	<u>120,647,666,831</u>
TOTAL	1,539,892,137,348	1,252,969,514,473

24. LOANS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 24.1)	1,108,656,774,446	952,096,698,475
Current portion of long-term loans from banks (Note 24.2)	1,025,027,819,631	337,264,186,072
Current portion of long-term bonds (Note 24.4)	655,575,633,373	943,516,250,000
Short-term loans from individuals (Note 24.3)	169,201,054,393	169,201,054,393
	<u>2,958,461,281,843</u>	<u>2,402,078,188,940</u>
Long-term		
Bonds (Note 24.4)	2,956,515,416,664	2,131,460,300,761
Long-term loans from banks (Note 24.2)	1,046,203,361,118	1,573,923,227,845
	<u>4,002,718,777,782</u>	<u>3,705,383,528,606</u>
TOTAL	6,961,180,059,625	6,107,461,717,546

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan from banks

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

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	399,993,575,639	From 21 May 2025 to 17 September 2025	7 - 7.5	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD (Note 11)
Loan 2	300,000,000,000	From 17 May 2025 to 30 September 2025	6.8 - 7.3	Lot 7689 and Lot 582, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Southgate project (Note 11)
Loan 3	88,775,840,213	From 27 March 2025 to 5 September 2025	7.8 - 8.8	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	12 September 2025	7	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,520,663,367	From 11 April 2025 to 19 August 2025	6.34 - 7.80	Lot 6262, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch	86,721,254,486	From 28 March 2025 to 24 June 2025	6.5	Unsecured
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	43,954,446,022	From 28 March 2025 to 24 June 2025	7.05 - 7.40	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project
TOTAL	1,108,656,774,446			

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.2 Long-term loan from banks

Details of the long-term loans from banks are as follows:

Banks	Ending balance (VND)	Maturity date	Purpose	Interest rate (% p.a)	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	400,000,000,000	25 October 2027	Financing for constructing Can Tho project	9	The ownership of arising assets and the transition of secured assets at the Nam Long 2 Residential Area project in the Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City.
Loan 2	317,796,730,457	31 May 2025	Financing for investing and developing Izumi project	7.4	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 3	161,280,880,187	From 24 November 2025	Financing for constructing IS1 project	8 - 9.5	LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project (Note 11)
Loan 4	71,321,000,000	29 December 2025	Financing for business cooperation contract to develop MR1 project	9	LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	820,000,000,000	From 16 April 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	6.1	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	300,832,570,105	From 22 November 2024 to 22 May 2026	Financing for investing and developing Izumi project	8.04	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)

TOTAL 2,071,231,180,749

In which:

- Non-current portion 1,046,203,361,118
- Current portion 1,025,027,819,631

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Short-term loans from individuals

Details of the unsecured short-term loans from individuals to support working capital requirements are as follows:

	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>(VND)</i>		<i>(% p.a)</i>
Individual 6	71,538,326,525	30 June 2025	4
Individual 7	49,584,591,368	31 October 2025	4
Individual 8	48,078,136,500	11 October 2025	4
TOTAL	<u>169,201,054,393</u>		

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Bonds

Arrangement/
guarantor
organisations

Owners	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
Techcom Bond Investment Fund	150,000,000,000	9.78	22 August 2027	Implement the Company's investment plans and projects	34,482,759 Southgate's shares owned by the Company
GuarantCo Ltd	510,000,000,000	6.50	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	43,296,970 Nam Long VCD's shares owned by the Company
AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	500,000,000,000	7	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organisations	Owners	Amount (VND)	Interest rate (% p.a)	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
VNDIRECT Securities Corporation	VNDIRECT Securities Corporation	126,000,000,000	9.5	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects owned by the Company	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Sun Life Vietnam Insurance Company Limited	126,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation	100,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Corporation	70,000,000,000				
	AIA Vietnam Life Insurance Limited Company.	16,000,000,000				
	FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	12,000,000,000				
Less:						
Issuance costs		(47,908,949,963)				
TOTAL		3,612,091,050,037				
In which:						
- Non-current portion		2,956,515,416,664				
- Current portion		655,575,633,373				

Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.5 Movements of loans and bond during the year

			VND Total
	Loans	Bonds	
Beginning balance	3,032,485,166,785	3,074,976,550,761	6,107,461,717,546
Drawdown of loans and bonds	2,360,109,526,202	2,500,000,000,000	4,860,109,526,202
Repayment of loans and bonds	(2,043,505,683,399)	(1,950,000,000,000)	(3,993,505,683,399)
Cost of issuing bonds	-	(45,027,509,922)	(45,027,509,922)
Allocated cost of issuing bonds	-	32,142,009,198	32,142,009,198
Ending balance	<u>3,349,089,009,588</u>	<u>3,612,091,050,037</u>	<u>6,961,180,059,625</u>

25. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	73,991,266,364	97,890,138,720
Increase (Note 28.1)	33,943,200,000	10,000,000,000
Fund usage	<u>(50,845,152,181)</u>	<u>(33,898,872,356)</u>
Ending balance	<u>57,089,314,183</u>	<u>73,991,266,364</u>

Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2024 included:

- The value of the Group's profit received from the transfer a part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki and the profit arising from providing services deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in these joint ventures. The unearned revenue will be realised once the houses developed by these projects are handed to customers; and
- The rental fees which were received in advance for the whole rental year and are amortised periodically.

Details are as follow:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Rental fees received in advance	<u>25,495,948,477</u>	<u>7,589,982,574</u>
Long-term		
Unearned profit of Mizuki Park Project	248,771,574,944	218,146,395,789
Rental fees received in advance	<u>54,507,282,664</u>	<u>41,554,737,058</u>
	<u>303,278,857,608</u>	<u>259,701,132,847</u>
TOTAL	<u>328,774,806,085</u>	<u>267,291,115,421</u>

27. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year							
Beginning balance	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	6,971,710,000	-	-	-	-	6,971,710,000	
Equity transactions with non-controlling interest	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)	
Net profit after tax	-	-	-	-	483,736,401,573	483,736,401,573	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)	
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765	

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
						VND
Current year						
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765
Net profit after tax	-	-	-	-	517,894,708,641	517,894,708,641
Cash dividends declared (i)	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds (ii)	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377

(i) In accordance with the approval of the Annual General Meeting of Shareholders' Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCB/NLG dated 20 April 2024, and the Board of Directors' Resolution No. 18/2024/NQ/HBQT/NLG dated 15 May 2024, the Company has completed the payment of the 2023 cash dividend from 26 June 2024 to 22 July 2024 at a rate of 4.99% of the par value per common share.

(ii) In accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024, the shareholders approved the appropriation of welfare fund of VND 33,860,000,000.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Authorised shares	385,075,304	384,777,471
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	384,777,471	384,777,471
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471
Shares in circulation		
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2023: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

28.3 Increase and decrease in share capital

	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
Share capital		
Beginning balances	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
Increase	-	6,971,710,000
Ending balances	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,003,958,029	76,816,060,000
Dividends paid in cash	191,917,998,063	75,659,077,083

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Contributed charter capital	2,417,160,473,936	2,417,160,473,936
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	1,106,365,161,311	362,141,751,203
TOTAL	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810

Movements of non-controlling interests are as follows:

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	4,149,539,656,810	4,325,120,571,753
Net profit for the year	869,493,816,112	316,741,032,777
Equity transactions	(11,022,310,000)	(137,188,890,512)
Dividends declared (*)	(114,248,096,004)	(355,133,057,208)
Ending balance	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
(*) In which:		
Dividends paid in cash	2,484,191,900	111,519,892,354

30. REVENUES

30.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

		VND
	Current year	Previous year
Net revenues	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727
In which:		
Sale of land use rights, apartments, town houses and villas	6,965,756,729,197	2,887,198,132,566
Rendering of services	165,556,816,678	221,229,268,349
Sales from construction services	27,196,864,179	45,228,296,672
Rental income from investment properties	37,540,072,139	27,766,093,140
TOTAL	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727
In which:		
Sale to other parties	7,090,241,456,364	2,722,669,496,287
Sales to related parties (Note 36)	105,809,025,829	458,752,294,440

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

30. REVENUES (continued)

30.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Profit from disposal of an investment (Note 4.1)	230,694,322,127	101,226,678,796
Interest income	105,788,696,469	135,949,196,389
Others	188,153,837	564,030,772
TOTAL	336,671,172,433	237,739,905,957

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas	3,939,878,513,267	1,347,676,223,620
Cost of rendering of services	156,143,017,362	211,387,946,112
Cost of construction services	22,123,474,114	47,922,484,760
Cost of investment properties	20,537,322,982	12,397,743,507
TOTAL	4,138,682,327,725	1,619,384,397,999

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Commission fees	636,738,608,204	211,030,630,056
Marketing fees and show-houses costs	61,597,591,745	129,783,816,097
External services	30,124,958,532	27,838,540,599
Salary expenses	529,492,028	11,400,419,221
Others	13,454,006,107	38,156,405,166
	742,444,656,616	418,209,811,139
General and administrative expenses		
Employee expenses	324,077,100,235	270,187,835,041
External services	247,888,307,072	185,912,437,478
Rental expenses	22,554,662,309	36,945,131,938
Depreciation expenses	25,235,486,228	36,912,133,356
Others	31,414,095,980	32,116,714,561
	651,169,651,824	562,074,252,374
TOTAL	1,393,614,308,440	980,284,063,513

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

33. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bonds issued and bank loans	229,542,438,143	277,720,648,082
Expenses on early bonds repayment	63,471,770,552	-
Bonds issuance fees	38,281,541,947	18,471,686,300
TOTAL	331,295,750,642	296,192,334,382

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Other income		
Gain from contract compensation	40,129,450,858	31,754,945,233
Reversal of warranty provision	21,408,612,432	10,318,132,230
Others	9,647,676,820	4,847,224,662
	<u>71,185,740,110</u>	<u>46,920,302,125</u>
Other expenses		
Penalty	11,323,817,580	18,619,224,759
Others	3,916,872,295	1,724,933,538
	<u>15,240,689,875</u>	<u>20,344,158,297</u>
OTHER PROFIT	55,945,050,235	26,576,143,828

35. CORPORATE INCOME TAX

The statutory enterprise income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits. The CIT rates applicable for the Group's subsidiaries are ranging from 10% to 20% per entity and per project.

The tax returns filed by the Group 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 consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

35.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current tax expense	375,489,545,189	268,644,464,909
Under provision of CIT from previous years	15,751,299,668	3,023,725,990
Current CIT expense	391,240,844,857	271,668,190,899
Deferred tax expense (income) (Note 35.3)	46,162,332,156	(104,062,946,451)
TOTAL	437,403,177,013	167,605,244,448

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.1 CIT expense (continued)

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

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,824,791,701,766	968,082,678,798
At applicable CIT rate	364,958,340,353	193,616,535,760
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Reversal tax loss which recognized defer tax asset	60,469,490,973	-
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	15,751,299,668	3,023,725,990
Non-deductible expenses	13,152,173,102	7,700,731,780
Amortisation of goodwill in business combination	634,545,908	931,335,144
Share of profit from associates	(19,943,476,742)	(83,641,126,836)
Non-deductible interest expenses	-	50,938,854,653
Others	2,380,803,751	(4,964,812,043)
CIT expense	437,403,177,013	167,605,244,448

35.2 Current tax

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years:

	Consolidated balance sheet			Consolidated income statement		
	Ending balance	Beginning balance		Current year	Previous year	VND
Deferred tax assets						
Intra-group unrealised profits ("URP") eliminated in consolidation	274,858,709,545	208,488,487,002		66,370,222,543	28,532,835,409	
Accrued expenses	69,810,157,655	74,373,199,498		(4,563,041,843)	(27,846,843,280)	
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	38,770,930,695	65,466,130,086		(26,695,199,391)	16,088,104,098	
Tax loss available for offset against future taxable income	17,804,571,707	92,926,527,946		(92,926,527,946)	92,926,527,946	
Others		6,862,504,988		10,942,066,719	1,922,376,136	
	401,244,369,602	448,116,849,520				
Deferred tax liabilities						
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(909,064,994,836)	(939,193,495,324)		(29,418,352,727)	26,891,459,777	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(139,479,898,197)	(110,061,545,470)		30,128,500,489	(34,451,513,635)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	(4,920,000,000)		-	-	
	(1,053,464,893,033)	(1,054,175,040,794)				
Net deferred tax (charge) income				(46,162,332,156)	104,062,946,451	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.3 Deferred tax (continued)

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years: (continued)

- (i) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

35.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Group had aggregated accumulated tax losses of VND 380,002,096,527 (2023: VND 471,449,115,763) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

				VND
Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2024	Unutilized at 31 December 2024
2021 (*)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-
2023 (*)	2028	547,583,653,022	(167,581,556,495)	380,002,096,527
TOTAL		551,141,692,544	(171,139,596,017)	380,002,096,527

- (*) Estimated tax loss as per the Group's estimation for the for the year ended 31 December 2024 has audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

35.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

The Group is entitled to carry forward interest expense exceeding the prescribed threshold that have not been deducted when calculating CIT for the current year ("non-deductible interest expenses") to the following year when determining the total deductible interest expenses of the following year. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 05 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, The Group has aggregated non-deductible interest expenses available as follows:

				VND
Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 31 December 2024	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2024
2023	2028	(i) 254,694,273,267	(17,538,794,469)	237,155,478,798
2024	2029	(i) 56,291,096,324	-	56,291,096,324
TOTAL		310,985,369,591	(17,538,794,469)	293,446,575,122

- (i) Estimated non-deductible interest expense as per The Group's estimation declaration for the year ended 31 December 2024 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 31 December 2024 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
NNH Mizuki Joint Stock Company("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Associate
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited	Related party

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
NNH Mizuki	Dividend income	256,084,000,000	28,985,296,803
	Project management services revenue (*)	105,618,374,094	428,366,135,632
	Capital redemption	-	210,000,000,000
Paragon	Capital contribution	55,000,000,000	80,000,000,000
	Project management services revenue (*)	128,242,901	28,087,000,000
Tan Hiep Investment Company Limited	Acquisition of shares	-	190,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	1,340,878,899	57,516,668,360
	Project management services revenue (*)	62,408,834	2,299,158,808
(*) Sales to related parties (Note 30)		105,809,025,829	458,752,294,440

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows:

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade receivables			
Paragon	Project management services	66,973,000,000	66,973,000,000
NNH Mizuki	Project management services	55,740,925,659	147,770,651,722
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	2,478,065,884	2,482,686,907
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Disposal of investment	-	278,900,000,000
		125,191,991,543	496,126,338,629
Short-term advance to suppliers			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Advance for management service	381,440,000	8,305,986,397
Other short-term receivables			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	4,527,312,825	3,485,296,803
Paragon	Advance of contribution capital	-	170,000,000,000
	Interest income	-	75,945,205
		59,972,775,819	229,006,705,002
Other long-term receivables			
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	-
Anabuki NL	Deposit	110,000,000	-
		677,000,000	-
Short-term payable			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	22,492,001,049	13,095,281,927
Short-term advance from customer			
Tan Hiep	Advance of purchasing land plots	2,118,000,000	-
NNH Mizuki	Construction consulting service	147,818,673	1,523,519,750
		2,265,818,673	1,523,519,750

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Remunerations for members of the BOD (*)	17,633,261,522	17,683,567,771
Remunerations for members of the Management (**)	38,620,904,176	32,732,022,457
TOTAL	56,254,165,698	50,415,590,228

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows: (continued)

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

Full name	Position	Remuneration		VND
		Current year	Previous year	
Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman (Executive Director, dual Head of Investment Committee and Member of HR Committee)	4,678,103,815	5,141,157,112	
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman (Executive Director, cum Head of Shareholders Relation Committee, Member of Investment Committee and Member of Audit Committee)	3,898,055,883	4,239,791,429	
Mr Cao Tan Thach	Member (Executive Director, cum Member of Audit Committee)	2,474,661,068	2,709,380,864	
Mr Ngian Siew Siong	Independent member (cum Head of HR Committee and Member of Investment Committee)	1,535,011,980	1,310,835,984	
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member (cum Head of Audit Committee)	1,374,342,251	1,116,903,755	
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member (cum Member of HR Committee)	1,152,250,480	978,380,735	
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member (cum Member of Investment Committee)	1,152,250,480	978,380,735	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member (cum Member of Audit Committee)	781,258,897	701,334,693	
Mr Nguyen Duc Thuan	Member	587,326,668	507,402,464	
TOTAL		17,633,261,522	17,683,567,771	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows: (continued)

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

Full name	Position	VND	
		Current year	Previous year
Mr Lucas Ignatius Loh	Chief Executive Officer Group cum		
Jen Yuh	Managing Director Nam Long Land	11,897,793,821	
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	1,318,084,987	-
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer	4,380,009,091	-
Mr Tran Xuan Ngoc	Chief Executive Officer Group cum		
	cum Chief Executive Officer of Nam Long		
	Land and Managing Director of		
	Commercial & Ventures Business Unit	4,784,346,314	12,882,625,000
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	5,559,628,178	6,033,857,143
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	2,084,069,292	5,014,921,666
Mr Van Viet Son	Managing Director of Nam Long Land	6,313,935,793	4,847,919,552
Mr Nguyen Quang Duc	Chief Accountant	2,283,036,700	2,270,090,400
Mr Chai Cheng Huan	Commercial & Ventures Managing Director	-	1,682,608,696
TOTAL		38,620,904,176	32,732,022,457

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

37. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The following reflects the income and share data used in the basic earnings per share computations:

	Current year	Previous year (restated)
Net profit after tax (VND)	517,894,708,641	483,736,401,573
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(23,305,261,889)</i>	<i>(33,943,200,000)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	494,589,446,752	449,793,201,573
Weighted average number of ordinary shares during the year (shares)	384,129,961	384,129,961
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	384,129,961	384,129,961
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>1,285</i>	<i>1,171</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>1,285</i>	<i>1,171</i>

(i) Net profit used to compute earnings per share for the ended 31 December 2023 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2023 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 ("AGM Resolution 2024").

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2024 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the AGM Resolution 2024.

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than one year	10,685,004,450	8,608,917,964
From one to five years	20,204,578,091	17,035,410,000
More than five years	5,308,553,030	-
TOTAL	36,198,135,571	25,644,327,964

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

Operating lease commitments (continued)

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	8,553,850,594	11,849,239,546
From one to five years	30,122,740,669	33,903,740,899
More than five years	19,607,020,588	24,426,708,251
TOTAL	58,283,611,851	70,179,688,696

Capital commitments

As at balance sheet date, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Ending Balance			
Akari project (*)	2,762,289,288,495	1,572,120,786,989	1,190,168,501,506
Can Tho project	1,907,804,214,584	663,555,591,332	1,244,248,623,252
VCT Project	472,966,976,889	289,530,853,127	183,436,123,762
Izumi project	320,502,518,137	131,969,096,518	188,533,421,619
Mizuki project	186,445,652,134	4,424,402,384	182,021,249,750
Southgate Project	119,369,625,742	25,605,255,581	93,764,370,161
Others	152,606,993,146	14,961,047,277	137,645,945,869
TOTAL	5,921,985,269,127	2,702,167,033,208	3,219,818,235,919
Beginning Balance			
Akari project	5,239,362,976,081	3,067,127,770,524	2,172,235,205,557
Can Tho project	1,390,735,641,350	336,311,341,260	1,054,424,300,090
Izumi project	847,685,842,901	79,312,992,938	768,372,849,963
Mizuki project	229,109,661,121	126,770,891,927	102,338,769,194
Southgate Project	193,163,294,625	129,471,926,611	63,691,368,014
VCT Project	53,465,908,681	7,292,319,480	46,173,589,201
Others	252,181,135,703	38,094,343,089	214,086,792,614
TOTAL	8,205,704,460,462	3,784,381,585,829	4,421,322,874,633

(*) As of 31 December 2024, being included in the total amount recognised for Akari project, the cumulative amount that the Group spent for the construction expenses, selling expenses (commission fee, marketing expenses...) for Block F of Akari project since October 2021 is VND 2,673,733,649,493.

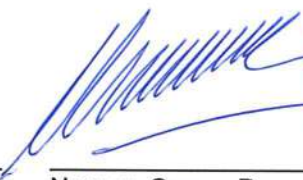
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

39. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

In accordance with the approval of the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 and the Board of Directors' Resolution No. 67/2024/NQ/HDQT/NLG dated 31 December 2024, the Company has completed the share issuance of 297,833 shares to employees under the selection program for employees on 8 January 2025.

On 17 February 2025, the Company has received the 27th adjusted corresponding Enterprise Registration Certificate by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, approving the increase of the charter capital from VND 3,847,774,710,000 to 3,850,753,040,000.

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

 Nguyen Hoang Huu Binh Preparer	 Nguyen Quang Duc Chief Accountant	 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh General Director
--	--	---

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

8

Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN 2024

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 038/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 14 March 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of audited consolidated profit after tax in 2024 compared with 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 Phu, District 7, Ho Chi Minh City
- Phone: 028 5416 1718 Fax: 028 54171819

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market Nam Long Investment Corporation hereby explains the case audited consolidated profit after tax in 2024 compared with the last year as below:

No	Items	2024 (Dong)	2023 (Dong)	Var
1	Revenues	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727	126%
2	Net profit after tax	1,387,388,524,753	800,477,434,350	73%

The consolidated revenues of 2024 reached VND 7,196 billion, increased by VND 4,015 billion or 126% compared to 2023. Revenue in the year was mainly contributed from sales of houses and apartments (which accounted for about 97% of total revenue) reached VND 6,946 billion from key projects Akari and Can Tho. Net profit after tax in 2024 increased by VND 587 billion or 73% compared to the previous year mainly due to increased revenue compared to the same period in 2023.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

14 March 2025