

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

Cho Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2024	43

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.007.268.581.800</b>	<b>6.451.637.829.919</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.390.289.401.797</b>	<b>339.184.233.454</b>
111	1. Tiền		872.708.611.197	137.184.233.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.517.580.790.600	202.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>198.606.149.000</b>	<b>401.148.886.885</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	198.606.149.000	401.148.886.885
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.671.979.926.883</b>	<b>2.173.338.016.198</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.028.059.862.710	909.656.468.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	174.371.203.395	577.334.917.122
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	520.324.611.467	686.532.392.330
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(50.775.750.689)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.735.652.126.714</b>	<b>3.409.962.357.612</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.735.652.126.714	3.409.962.357.612
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.740.977.406</b>	<b>128.004.335.770</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.179.003.888	31.197.401.637
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.361.973.518	96.806.934.133
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		200.000.000	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.068.643.642.865</b>	<b>12.303.530.551.877</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>7.397.919.958</b>	<b>8.903.903.144</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.397.919.958	8.903.903.144
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>60.735.627.765</b>	<b>74.396.470.040</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.991.346.569	3.221.352.022
222	Nguyên giá		19.580.408.118	18.424.224.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.589.061.549)	(15.202.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình		57.744.281.196	71.175.118.018
228	Nguyên giá		121.842.550.509	112.705.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(64.098.269.313)	(41.530.432.491)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>749.690.000</b>	<b>8.397.852.500</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		749.690.000	8.397.852.500
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>11.872.943.874.652</b>	<b>11.969.518.299.776</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.342.479.990.403	10.168.822.473.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>126.816.530.490</b>	<b>242.314.026.417</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	70.888.231.681	89.805.051.630
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		55.928.298.809	152.508.974.787
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.075.912.224.665</b>	<b>18.755.168.381.796</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.228.767.877.628</b>	<b>10.505.569.027.783</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.653.035.315.209</b>	<b>8.156.804.925.377</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.015.014.298.623	921.816.891.136
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2.632.024.069.040	3.374.988.271.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	313.985.468.577	70.372.321.481
314	4. Phải trả người lao động		11.188.343.531	16.864.006.773
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.017.019.034.947	734.300.148.481
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.555.597.758	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	878.815.439.678	998.305.811.054
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.739.522.673.755	1.981.133.686.159
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	40.910.389.300	59.023.789.098
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.575.732.562.419</b>	<b>2.348.764.102.406</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	3.532.557.508.574	2.295.323.102.393
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	40.406.494.290	51.016.440.458
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.847.144.347.037</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>8.847.144.347.037</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.559.178.990.905	1.964.612.327.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.738.748.369.852	1.961.623.794.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		820.430.621.053	2.988.533.722
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.075.912.224.665</b>	<b>18.755.168.381.796</b>

Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.284.574.629.305	337.291.652.939	6.885.252.649.255	854.349.358.534
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	6.284.574.629.305	337.291.652.939	6.885.252.649.255	854.349.358.534
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(3.548.655.205.219)	(177.592.657.534)	4.104.840.536.101)	(507.756.110.166)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.735.919.424.086	159.698.995.405	2.780.412.113.154	346.593.248.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	41.654.597.547	167.910.529.061	688.572.478.915	648.602.255.516
22	7. Chi phí tài chính	23	(840.147.050.326)	(141.395.334.316)	(1.148.489.826.630)	(546.838.632.225)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(109.326.664.621)	(90.642.491.179)	(390.368.065.149)	(411.086.699.653)
25	8. Chi phí bán hàng		(614.743.956.484)	(17.064.955.902)	(622.824.294.873)	(47.790.902.234)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(204.485.148.464)	(139.809.011.631)	(497.421.294.948)	(447.859.710.178)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.118.197.866.359	29.340.222.617	1.200.249.175.618	(47.293.740.753)
31	11. Thu nhập khác		10.040.383.687	1.108.235.444	17.965.823.381	6.829.813.552
32	12. Chi phí khác		(2.906.896.869)	(149.889.367)	(11.950.615.657)	(11.799.763.857)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		7.133.486.818	958.346.077	6.015.207.724	(4.969.950.305)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.125.331.353.177	30.298.568.694	1.206.264.383.342	(52.263.691.058)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(276.132.499.317)	(1.293.684.271)	(289.253.086.312)	(4.304.809.468)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(138.243.300.992)	(33.993.270.355)	(96.580.675.977)	59.557.034.248
60	17. Lãi sau thuế TNDN		710.955.552.868	(4.988.385.932)	820.430.621.053	2.988.533.722



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.206.264.383.342</b>	<b>(52.263.691.058)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		24.310.676.414	23.190.898.593
03	Các khoản dự phòng		50.589.989.194	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(688.572.478.915)	(555.924.221.160)
06	Chi phí lãi vay		1.148.489.826.630	453.105.042.314
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.741.082.396.665</b>	<b>(131.891.971.311)</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		1.494.841.641.379	(100.358.525.346)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		674.310.230.898	(2.092.254.251.587)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(1.260.900.525.495)	1.176.659.511.415
12	Tăng chi phí trả trước		44.935.217.698	116.850.578.553
14	Tiền lãi vay đã trả		(507.498.558.090)	(400.991.672.259)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.207.110.158)	(27.277.236.340)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.973.399.798)	(23.345.590.253)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.101.589.893.099</b>	<b>(1.482.609.157.128)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.001.671.639)	(18.140.641.050)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(402.385.308.032)	(144.591.635.430)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		604.928.045.917	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.161.653.404.876)	(125.000.000.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		380.893.830.000	210.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		711.164.557.436	486.446.886.176
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>129.946.048.806</b>	<b>408.714.609.696</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		2.978.330.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		4.310.631.239.949	1.638.262.033.032
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.302.122.345.448)	(1.577.193.407.043)
36	Cổ tức đã trả		(191.917.998.063)	(75.669.098.823)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>819.569.226.438</b>	<b>(14.600.472.834)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		3.051.105.168.343	(1.088.495.020.266)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		339.184.233.454	1.427.679.253.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	3.390.289.401.797	339.184.233.454



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
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 Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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 công ty con trực tiếp, mười hai công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh, một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu và
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và 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	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	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 ("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 ("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 ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	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 ("Đồng Nai Waterfront")	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 ("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 ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Lộc An Thạnh	Tỉnh Long An	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phúc An Thạnh	Tỉnh Long An	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)
<b>Công ty liên kết</b> Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; 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 ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 126 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 298 nhân viên).

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

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Kỳ kế toán năm kết thúc tại Ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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/hao mòn lũy kế.

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)**

- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 năm báo cáo theo mức lương bình quân của ba tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 *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.

#### 3.14 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### 3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### ► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### ► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.18 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 phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

*Thuế hoãn lại*

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

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

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.19 Các bên liên quan

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



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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	274.669.897	260.433.526
Tiền gửi ngân hàng	872.433.941.300	136.923.799.928
Các khoản tương đương tiền	2.517.580.790.600	202.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.390.289.401.797</u></b>	<b><u>339.184.233.454</u></b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	337.869.310.325	590.421.855.970
Phải thu các khách hàng khác	690.190.552.385	319.234.612.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.028.059.862.710</u></b>	<b><u>909.656.468.241</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(50.775.750.689)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>977.284.112.021</u></b>	<b><u>909.470.706.746</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	94.638.978.363	54.519.908.034
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Cần Thơ	40.119.070.329	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	64.332.640.620	520.723.692.803
- Cty CP Đầu Tư XD Ricons	-	289.838.216.770
- Các nhà thầu phụ khác	64.332.640.620	230.885.476.033
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	15.399.584.412	2.091.316.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>174.371.203.395</u></b>	<b><u>577.334.917.122</u></b>
Trong đó gồm dự phòng trả trước khó đòi ngắn hạn		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	-

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	276.913.339.316	271.160.611.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	183.410.709.500	207.024.259.500
Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	32.092.258.498	10.306.221.836
Khác	27.908.304.153	28.041.299.761
	<b><u>520.324.611.467</u></b>	<b><u>686.532.392.330</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.397.919.958	8.903.903.144
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>527.722.531.425</u></b>	<b><u>695.436.295.474</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	245.933.138.014	243.076.631.168
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>		
- Ngắn hạn	277.540.652.141	446.565.908.036
- Dài hạn	4.248.741.270	5.793.756.270

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	2.702.144.720.601	3.380.273.331.049
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	33.507.406.113	29.689.026.563
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.735.652.126.714</b>	<b>3.409.962.357.612</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari	552.952.765.915	1.849.501.178.290
Dự án Cần Thơ	1.849.664.002.876	1.270.590.603.214
Dự án Phước Long B - mở rộng	123.577.414.433	106.919.700.141
Dự án Tân Thuận Đông	79.855.192.195	76.539.464.355
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Long An 36ha (*)	18.491.524.622	14.185.627.146
Dự án Gò Ô Môi	12.312.418.134	9.850.149.810
Dự án Areco (Flora Novia)	17.160.858.680	7.879.826.149
Các dự án khác	30.520.372.125	27.196.610.323
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Long An	-	9.205.365.331
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án VCT	26.057.514.909	9.509.199.847
Khác	2.064.312.494	5.588.882.675

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	1.994.001.667	4.309.791.031
Phí hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng	3.185.002.221	23.795.555.811
Khác	-	3.092.054.795
	<u>5.179.003.888</u>	<u>31.197.401.637</u>
<b>Dài hạn</b>		
Hoà hồng môi giới và nhà mẫu	66.159.656.000	84.821.343.842
Công cụ dụng cụ	4.728.575.681	4.983.707.788
	<u>70.888.231.681</u>	<u>89.805.051.630</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.067.235.569</b>	<b>121.002.453.267</b>

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.342.479.990.403	10.168.822.473.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.872.943.874.652</b>	<b>11.969.518.299.776</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

Công ty con	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60	1.302.394.102.740	60	1.302.394.102.740
Nam Khang	100	585.981.690.000	100	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	411.695.816.717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310.214.839.707	50	310.214.839.707
Nam Long CP	100	505.590.909.656	100	305.590.909.656
Kikyo Valora	(ii) 50	291.500.000.000	50	291.500.000.000
Nam Phát Land	90	270.000.000.000	90	270.000.000.000
Nam Long Land	100	668.334.000.000	100	50.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long SPV	100	5.000.000.000	100	5.000.000.000
Nam Long ADC	-	-	100	296.804.963.000
Nam Long Mekong	-	-	98,98	62.022.500.000
Nam Long Retail	-	-	100	100.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	-	-	100	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	-	-	100	20.000.000.000
Sàn giao dịch	-	-	100	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.342.479.990.403</b>		<b>10.168.822.473.403</b>

(i) Các 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 riêng này.

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

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (ii)	Bất động sản	50	990.463.884.249	75	1.260.695.826.373
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	540.000.000.000
			<b>1.530.463.884.249</b>		<b>1.800.695.826.373</b>

- (i) 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.
- (ii) 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.

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho các bên khác	466.227.750.355	713.791.162.914
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	94.908.257.159
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	248.886.780.996	453.142.666.568
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phạm Nguyên	25.642.981.950	-
- Các nhà cung cấp khác	191.697.987.409	165.740.239.187
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	548.786.548.268	208.025.728.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.015.014.298.623</b>	<b>921.816.891.136</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	287.264.235.241	30.193.793.555
Thuế thu nhập cá nhân	26.721.233.336	40.071.178.590
Thuế khác	-	107.349.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>313.985.468.577</b>	<b>70.372.321.481</b>

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

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Paragon Urban Development Co.,Ltd	-	662.500.000.000
Các khách hàng khác	2.074.832.047.440	2.142.886.192.002
Bên liên quan (TM số 25)	557.192.021.600	569.602.079.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.632.024.069.040</u></b>	<b><u>3.374.988.271.195</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	771.099.122.105	543.386.168.451
Chi phí lãi vay phải trả	176.919.475.680	189.734.156.122
Các khoản chi phí hoạt động khác	69.000.437.162	1.179.823.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.017.019.034.947</u></b>	<b><u>734.300.148.481</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>885.480.905.957</i>	<i>601.013.274.059</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>131.538.128.990</i>	<i>133.286.874.422</i>

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	583.000.000.000	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	168.321.175.361	227.521.501.895
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	108.739.139.128	105.852.826.441
Phải trả cổ tức	1.450.871.461	1.364.911.495
Nhận ký quỹ	815.000.000	770.000.000
Khác	16.489.253.728	22.802.846.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>878.815.439.678</u></b>	<b><u>998.305.811.054</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>751.981.842.026</i>	<i>867.592.726.379</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>126.833.597.652</i>	<i>130.713.084.675</i>

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

**17. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1)	408.020.552.171	584.462.644.081
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.3)	675.926.488.211	453.154.792.078
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 17.5)	655.575.633.373	943.516.250.000
	<u>1.739.522.673.755</u>	<u>1.981.133.686.159</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 17.5)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay từ ngân hàng (TM số 17.4)	400.000.000.000	163.862.801.632
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.2)	176.042.091.910	-
	<u>3.532.557.508.574</u>	<u>2.295.323.102.393</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>5.272.080.182.329</b></u>	<u><b>4.276.456.788.552</b></u>

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

**17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 03 tháng 05 năm 2025	7,3%
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 06 năm 2025	6%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 01 tháng 03 năm 2025	6%
Nam Long CP	40.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2025	6%
Nam Long Retail	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6%
	14.000.000.000	Ngày 19 tháng 07 năm 2025	6%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>408.020.552.171</u></b>		

**17.2 Vay dài hạn bên liên quan**

Vay dài hạn bên liên quan

Bên cho vay	31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	176.042.091.910	Ngày 15 tháng 05 năm 2026	6%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>176.042.091.910</u></b>		



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 17.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.993.575.639 VND	Ngày 11 tháng 3 năm 2025	7-7,5%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	86.721.254.486	Ngày 23 tháng 04 năm 2025	6,5%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Ngày 21 tháng 08 năm 2025	7,87%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

**TỔNG CỘNG** 675.926.488.211

#### 17.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	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 do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long – CN Cần Thơ làm chủ đầu tư
----------------------------	-----------------	---------------------------	----	--

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo) 17.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78%	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành	65.517.241 cổ phần Công ty Cổ phần Sougate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1) và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	500.000.000.000	7,45%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo) 17.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN KIS VIỆT NAM	CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN KIS VIỆT NAM	70.000.000.000				
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	126.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	16.000.000.000				
CTY TNHH BẢO HIỂM NHÂN THỌ FWD VN	CTY TNHH BẢO HIỂM NHÂN THỌ FWD VN	12.000.000.000	9,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
CTY TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE VN	CTY TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE VN	126.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
TỔNG CTY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BƯU ĐIỆN	TỔNG CTY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BƯU ĐIỆN	100.000.000.000				
Trừ chi phí phát hành		(47.908.949.963)				
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>3.612.091.050.037</b>				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		2.956.515.416.664				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		655.575.633.373				

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

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu kỳ	59.023.789.098	79.341.089.351
Trích lập quỹ	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(51.973.399.798)</u>	<u>(30.317.300.253)</u>
Số cuối kỳ	<u><b>40.910.389.300</b></u>	<u><b>59.023.789.098</b></u>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09-DN

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
31 tháng 12 năm 2022	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
31 tháng 12 năm 2023	<b>3.847.774.710.000</b>	<b>2.431.271.455.967</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>1.964.612.327.881</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
<b>Năm nay</b>					
31 tháng 12 năm 2023	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Phát hành cổ phiếu thưởng	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	820.430.621.053	820.430.621.053
31 tháng 12 năm 2024	<b>3.850.753.040.000</b>	<b>2.431.271.455.967</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>2.559.178.990.905</b>	<b>8.847.144.347.037</b>

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

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	6.876.214.038.999	839.962.935.034
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.038.610.256	14.386.423.500
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>6.885.252.649.255</u></b>	<b><u>854.349.358.534</u></b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	643.886.555.374	592.378.013.853
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.685.923.541	56.224.241.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>688.572.478.915</u></b>	<b><u>648.602.255.516</u></b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	4.104.552.157.530	507.454.779.582
Giá vốn dịch vụ cung cấp	288.378.571	301.330.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.104.840.536.101</u></b>	<b><u>507.756.110.166</u></b>

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

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	390.368.065.149	453.105.042.314
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	653.805.948.982	92.678.034.356
Chi phí tài chính khác	104.315.812.499	1.055.555.555
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.148.489.826.630</u></b>	<b><u>546.838.632.225</u></b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	289.253.086.312	4.304.809.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>289.253.086.312</u></b>	<b><u>4.304.809.468</u></b>

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

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau:

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	199.551.338.000	-	
		Doanh thu dịch vụ	379.330.992.502	673.333.334	
		Phí dịch vụ quản lý	87.687.268	2.837.293.736	
		Chi phí thuê	536.325.726	2.380.138.946	
		Nhận cổ tức	13.124.192.220	54.684.134.250	
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức cổ phần ưu đãi	5.799.178.083	29.200.000.000	
		Phải trả phí DV	3.600.000.000	3.600.000.000	
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	653.805.948.982	92.678.034.356	
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	48.716.614.825	160.206.066.260	
		Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193	
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	188.934.893.557	323.745.386.150	
		Phải thu cổ tức	7.200.000.000	17.500.000.000	
		Nhận cổ tức	250.684.000.000	11.485.296.803	
		Phải thu từ việc hoàn vốn	-	210.000.000.000	
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	241.248.363.247	95.212.382.190	
		Lãi vay	8.399.250.001	17.548.472.223	
		Lãi trả chậm	1.077.187.262	-	
		Trả gốc vay	-	118.000.000.000	
		Nhận cổ tức	-	105.700.000.000	
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn cổ phần	168.334.000.000	-	
		Phí tư vấn quản lý	471.050.018.921	197.287.669.500	
		Nhận cổ tức	-	85.000.000.000	
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long ADC	312.255.037.000	-	
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long Mekong	60.000.000.000	-	
		Thu chuyển nhượng công ty Dịch vụ Nam Long	50.334.000.000	-	
		Thu chuyển nhượng công ty Sàn Giao Dịch	36.000.000.000	-	
		Thu chuyển nhượng công ty Vận tải Nam Long	22.000.000.000	-	
		Thanh lý tài sản	326.278.893	-	



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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	83.473.444.012	98.905.848.802
		Thu cổ tức	3.468.087.263	47.900.000.000
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	239.372.700.741	231.875.648.382
		Phải thu cổ tức	57.000.000.000	57.000.000.000
		Chi phí dịch vụ	1.091.614.789	-
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	200.000.000.000	-
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long		
		Retail	100.000.000.000	-
		Vay	40.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	1.489.033.128	2.699.181.683
		Chi phí thuê	8.212.217.103	16.290.962.583
		Lãi vay	653.333.333	-
		Nhận cổ tức	-	20.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức	17.000.000.000	105.000.000.000
		Phí dịch vụ quản lý	5.499.752.774	5.418.659.336
		Doanh thu dịch vụ quản lý	-	1.733.464.952
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	225.000.000.000	80.000.000.000
		Dịch vụ phát triển dự án	-	28.087.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức phải thu	4.700.000.000	16.000.000.000
		Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ	9.408.277.856	18.856.864.622
		Nhận tiền mua căn hộ	632.000.000	-
		Thu nhập cho thuê	1.355.900.000	1.680.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thoái vốn	75.977.690.000	-
		Lãi vay	2.033.861.113	4.534.700.000
		Nhận cổ tức	9.353.116.100	18.339.442.800
		Trả gốc vay	32.000.000.000	93.500.000.000
		Doanh thu dịch vụ		6.410.179.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	13.452.400.942	11.266.727.262
		Cổ tức	38.604.659.600	-
		Trả gốc vay	60.000.000.000	151.000.000.000
		Giảm vốn	59.997.330.000	-
		Vay vốn	-	142.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	-	7.110.740.000
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	6.100.000.002	6.083.333.336
Nam Long - Mekong	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý dự án	116.938.987.000	-
		Lãi vay	2.963.420.349	2.484.583.592
		Cổ tức	356.340.000	1.544.140.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	2.000.000.000	-
		Phải thu cổ tức	900.000.000	7.600.000.000
		Dịch vụ thuê xe	1.663.918.186	4.267.329.997
		Lãi vay	71.166.665	298.433.333
		Trả gốc vay	-	7.600.000.000
Nam Long SPV	Công ty con	Góp vốn	-	5.000.000.000
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	327.069.884	2.098.501.238
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay	957.500.000	-
		Phải thu cổ tức	250.000.000	700.000.000
		Trả gốc vay	25.000.000.000	-
		Nhận tiền mua căn hộ	21.995.358.182	-
		Góp vốn	-	40.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	-
		Lãi vay	6.146.666.668	3.574.999.999
		Thu cổ tức	10.400.000.000	5.400.000.000
		Vay	-	110.000.000.000
		Phải thu cổ tức	-	11.700.000.000
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	1.340.878.899	2.299.158.808
		Phí dịch vụ quản lý	-	28.774.766.938

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

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</b>				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	145.779.418.615	78.820.841.280
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	66.973.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	20.841.384.724	20.841.384.724
		Doanh thu cho thuê	1.317.462.483	753.720.601
		Doanh thu khác	22.557.369	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	49.190.972.315	98.520.853.118
Anabuki NL Housing service	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch Vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ khác	1.839.212.590	733.212.590
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ khác	8.932.836.062	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	1.906.811.448
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	312.176.986
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
			<b><u>337.869.310.325</u></b>	<b><u>590.421.855.970</u></b>

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

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</b>				
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	-
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.404.539.309	225.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	765.813.223	1.204.851.386
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			<b>15.399.584.412</b>	<b>2.091.316.285</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)</b>				
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	-	170.000.000.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	199.216.068.493	142.216.068.493
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	-	47.900.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	44.571.780.823	38.772.602.740
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	25.977.690.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	16.327.800.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	-	12.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	1.300.000.000	11.700.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	3.600.000.000	3.485.296.803
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ	627.312.825	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	-	1.544.140.000
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	-	700.000.000
			<b>277.540.652.141</b>	<b>446.565.908.036</b>

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

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu dài hạn khác (TM số 8)</i></b>				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	-	1.891.500.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	163.636.365
Anabuki	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			<b>4.248.741.270</b>	<b>5.793.756.270</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)</i></b>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	254.728.578.542	128.937.563.520
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	129.627.801.023	18.839.205.231
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý, xây dựng	95.734.005.660	-
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	20.275.355.094	18.116.748.741
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	15.375.197.271
Sân Giao	Công ty con	Dịch vụ môi giới	34.262.093.969	14.505.474.997
Dịch vụ Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	4.932.470.978
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.665.694.799	3.922.524.600
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	1.892.849.560
Công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	221.975.733	1.503.693.324
			<b>548.786.548.268</b>	<b>208.025.728.222</b>
<b><i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)</i></b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tổng thầu Ứng trước mua một phần dự án	286.544.324.600	299.327.007.000
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước mua căn hộ	1.529.697.000	-
Tân Hiệp	Bên liên quan	Ứng trước mua đất nền	2.118.000.000	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193
			<b>557.192.021.600</b>	<b>569.602.079.193</b>

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

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</b>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	133.454.021.559	220.648.072.577
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	46.734.750.400
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	-	16.993.724.484
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	660.666.665	77.500.000
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>751.981.842.026</b>	<b>867.592.726.379</b>

**Vay ngắn hạn (TM số 17)**

Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	105.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	100.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	48.020.552.171	49.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	-	1.400.000.000
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	183.042.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	36.000.000.000
			<b>408.020.552.171</b>	<b>584.462.644.081</b>

**Vay dài hạn (TM số 17)**

Nam Phan	Công ty con	Vay	176.042.091.910	-
			<b>176.042.091.910</b>	<b>-</b>

**Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)**

Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	39.008.624.334	68.367.599.395
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	45.129.516.186	31.677.115.244
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	20.816.666.672	15.716.666.670
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	6.429.934.431	10.500.022.413
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	6.621.666.667	3.574.999.999
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.485.042.923
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	9.364.677.779	965.427.778
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	957.500.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	653.333.333	-
			<b>131.538.128.990</b>	<b>133.286.874.422</b>

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

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

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Tổng Giám Đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	17.633.261.522	17.683.567.771
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	<u>38.620.904.176</u>	<u>32.732.022.457</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.254.165.698</u></b>	<b><u>50.415.590.228</u></b>

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09-DN

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

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

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

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (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	
		Năm nay	Năm trước
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập Đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Kiêm nhiệm Giám đốc điều hành Nam Long Land	11.897.793.821	-
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm nhiệm Giám đốc Điều hành, ĐVKD BĐS Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	4.784.346.314	12.882.625.000
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	1.318.084.987	-
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	5.559.628.178	6.033.857.143
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	4.380.009.091	-
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	2.084.069.292	5.014.921.666
Ông Văn Viết Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	6.313.935.793	4.847.919.552
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.283.036.700	2.270.090.400
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	-	1.682.608.696
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>38.620.904.176</b>	<b>32.732.022.457</b>

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

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

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



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NAM LONG

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

Số: 17/2025/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính quý 4.2024 và cả năm 2024 so với cùng kỳ năm trước

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân 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 của quý 4.2024 và lũy kế cả năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2024 (đồng)	Quý 4.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Lũy kế đến 31.12.2024 (đồng)	Lũy kế đến 31.12.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	6.284.574.629.305	337.291.652.939	1.763%	6.885.252.649.255	854.349.358.534	706%
2	Lãi thuần sau thuế	710.955.552.868	(4.988.385.932)	14.352%	820.430.621.053	2.988.533.722	27.353%

Doanh thu thuần Q4.2024 đạt 6.284 tỷ đồng, tăng 5.947 tỷ đồng hay 1.763% so với cùng kỳ năm 2023. Lợi nhuận sau thuế Q4.2024 đạt 711 tỷ đồng tăng 716 tỷ đồng hay 14.352% so với cùng kỳ năm 2023 do tăng doanh thu bán căn hộ dự án Akari và Cần Thơ.

Doanh thu thuần năm 2024 đạt 6.885 tỷ đồng, tăng 6.031 tỷ đồng hay 706% so với cùng kỳ năm 2023. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 75,30% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận năm 2024 tăng 27.353% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu bán căn hộ dự án Akari và Cần Thơ so với cùng kỳ năm 2023.

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

# **Nam Long Investment Corporation**

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2024



# Nam Long Investment Corporation

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
Separate balance sheet	3 - 4
Separate income statement	5
Separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the separate financial statements	8 - 42
Explanation of the separate income statement in year 2024	43

SEPARATE BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>8,007,268,581,800</b>	<b>6,451,637,829,919</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>4</b>	<b>3,390,289,401,797</b>	<b>339,184,233,454</b>
111	1. Cash		872,708,611,197	137,184,233,454
112	2. Cash equivalents		2,517,580,790,600	202,000,000,000
<b>120</b>	<b>II. Short-term investment</b>		<b>198,606,149,000</b>	<b>401,148,886,885</b>
123	1. Held-to-maturity investments	5	198,606,149,000	401,148,886,885
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivables</b>		<b>1,671,979,926,883</b>	<b>2,173,338,016,198</b>
131	1. Short-term trade receivables	6	1,028,059,862,710	909,656,468,241
132	2. Short-term advances to suppliers	7	174,371,203,395	577,334,917,122
136	3. Other short-term receivables	8	520,324,611,467	686,532,392,330
137	4. Provision for doubtful debts	6	(50,775,750,689)	(185,761,495)
<b>140</b>	<b>IV. Inventory</b>	<b>9</b>	<b>2,735,652,126,714</b>	<b>3,409,962,357,612</b>
141	1. Inventories		2,735,652,126,714	3,409,962,357,612
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>10,740,977,406</b>	<b>128,004,335,770</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	10	5,179,003,888	31,197,401,637
152	2. Value-added tax deductible		5,361,973,518	96,806,934,133
153	3. Tax and other receivables from the State		200,000,000	-
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>12,068,643,642,865</b>	<b>12,303,530,551,877</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>7,397,919,958</b>	<b>8,903,903,144</b>
216	1. Other long-term receivables	8	7,397,919,958	8,903,903,144
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>60,735,627,765</b>	<b>74,396,470,040</b>
221	1. Tangible fixed assets		2,991,346,569	3,221,352,022
222	Cost		19,580,408,118	18,424,224,118
223	Accumulated depreciation		(16,589,061,549)	(15,202,872,096)
227	2. Intangible fixed assets		57,744,281,196	71,175,118,018
228	Cost		121,842,550,509	112,705,550,509
229	Accumulated amortisation		(64,098,269,313)	(41,530,432,491)
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
<b>240</b>	<b>IV. Long term asset in progress</b>		<b>749,690,000</b>	<b>8,397,852,500</b>
242	1. Construction in progress		749,690,000	8,397,852,500
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>11</b>	<b>11,872,943,874,652</b>	<b>11,969,518,299,776</b>
251	1. Investments in subsidiaries	11.1	10,342,479,990,403	10,168,822,473,403
252	2. Investments in jointly controlled entities and associate	11.2	1,530,463,884,249	1,800,695,826,373
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>126,816,530,490</b>	<b>242,314,026,417</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	10	70,888,231,681	89,805,051,630
262	2. Deferred tax assets		55,928,298,809	152,508,974,787
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>20,075,912,224,665</b>	<b>18,755,168,381,796</b>

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>11,228,767,877,628</b>	<b>10,505,569,027,783</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>7,653,035,315,209</b>	<b>8,156,804,925,377</b>
311	1. Short-term trade payables	12	1,015,014,298,623	921,816,891,136
312	2. Short-term advances from customers	14	2,632,024,069,040	3,374,988,271,195
313	3. Statutory obligations	13	313,985,468,577	70,372,321,481
314	4. Payables to employees		11,188,343,531	16,864,006,773
315	5. Short-term accrued expenses	15	1,017,019,034,947	734,300,148,481
318	6. Short-term unearned revenues		4,555,597,758	-
319	7. Other short-term payables	16	878,815,439,678	998,305,811,054
320	8. Short-term loans	17	1,739,522,673,755	1,981,133,686,159
322	9. Bonus and welfare fund	18	40,910,389,300	59,023,789,098
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>3,575,732,562,419</b>	<b>2,348,764,102,406</b>
337	1. Other long-term liabilities		2,768,559,555	2,424,559,555
338	2. Long-term loans	17	3,532,557,508,574	2,295,323,102,393
342	3. Long-term provisions	19	40,406,494,290	51,016,440,458
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>8,847,144,347,037</b>	<b>8,249,599,354,013</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>20</b>	<b>8,847,144,347,037</b>	<b>8,249,599,354,013</b>
411	1. Share capital		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium		2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings		2,559,178,990,905	1,964,612,327,881
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		1,738,748,369,852	1,961,623,794,159
421b	- Undistributed earnings of current year		820,430,621,053	2,988,533,722
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>20,075,912,224,665</b>	<b>18,755,168,381,796</b>

  
\_\_\_\_\_  
Nguyen Phuc Kim  
Preparer

  
\_\_\_\_\_  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
\_\_\_\_\_  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

23 January 2025

SEPARATE INCOME STATEMENT  
For the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 4		Accumulated	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services		6,284,574,629,305	337,291,652,939	6,885,252,649,255	854,349,358,534
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	21.1	6,284,574,629,305	337,291,652,939	6,885,252,649,255	854,349,358,534
11	4. Costs of goods sold and services rendered	22	(3,548,655,205,219)	(177,592,657,534)	(4,104,840,536,101)	(507,756,110,166)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		2,735,919,424,086	159,698,995,405	2,780,412,113,154	346,593,248,368
21	6. Finance income	21.2	41,654,597,547	167,910,529,061	688,572,478,915	648,602,255,516
22	7. Finance expenses	23	(840,147,050,326)	(141,395,334,316)	(1,148,489,826,630)	(546,838,632,225)
23	- In which: Interest expenses		(109,326,664,621)	(90,642,491,179)	(390,368,065,149)	(411,086,699,653)
25	8. Selling expenses		(614,743,956,484)	(17,064,955,902)	(622,824,294,873)	(47,790,902,234)
26	9. General and administrative expenses		(204,485,148,464)	(139,809,011,631)	(497,421,294,948)	(447,859,710,178)
30	10. Operating profit		1,118,197,866,359	29,340,222,617	1,200,249,175,618	(47,293,740,753)
31	11. Other income		10,040,383,687	1,108,235,444	17,965,823,381	6,829,813,552
32	12. Other expenses		(2,906,896,869)	(149,889,367)	(11,950,615,657)	(11,799,763,857)
40	13. Other profit		7,133,486,818	958,346,077	6,015,207,724	(4,969,950,305)
50	14. Accounting profit before tax		1,125,331,353,177	30,298,568,694	1,206,264,383,342	(52,263,691,058)
51	15. Current corporate income tax expense	24	(276,132,499,317)	(1,293,684,271)	(289,253,086,312)	(4,304,809,468)
52	16. Deferred tax (expense) income		(138,243,300,992)	(33,993,270,355)	(96,580,675,977)	59,557,034,248
60	17. Net profit after tax		710,955,552,868	(4,988,385,932)	820,430,621,053	2,988,533,722

Nguyen Phuc Kim  
Preparer

23 January 2025

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director



SEPARATE CASH FLOW STATEMENT  
For the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	<b>Profit before tax</b>		<b>1,206,264,383,342</b>	<b>(52,263,691,058)</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation		24,310,676,414	23,190,898,593
03	Provisions		50,589,989,194	-
05	Profits from investing activities		(688,572,478,915)	(555,924,221,160)
06	Interest expenses		1,148,489,826,630	453,105,042,314
08	<b>Operating profit (loss) before changes in working capital</b>		<b>1,741,082,396,665</b>	<b>(131,891,971,311)</b>
09	Increase (decrease) in receivables		1,494,921,001,776	(100,358,525,346)
10	Increase (decrease) in inventories		674,310,230,898	(2,092,254,251,587)
11	Increase (decrease) in payables		(1,260,900,525,495)	1,176,659,511,415
12	Increase in prepaid expenses		44,935,217,698	116,850,578,553
14	Interest paid		(507,498,558,090)	(400,991,672,259)
15	Corporate income tax paid		(33,207,110,158)	(27,277,236,340)
17	Other cash outflows from operating activities		(51,973,399,798)	(23,345,590,253)
20	<b>Net cash flows from (used in) operating activities</b>		<b>2,101,669,253,496</b>	<b>(1,482,609,157,128)</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchases of fixed assets		(3,001,671,639)	(18,140,641,050)
23	Net loans to other entities and term deposits		(402,385,308,032)	(144,591,635,430)
24	Collections from cash deposits		604,928,045,917	-
25	Payments for investments in other entities		(1,161,653,404,876)	(125,000,000,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		380,893,830,000	210,000,000,000
27	Interest and dividends received		711,085,197,039	486,446,886,176
30	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>129,866,688,409</b>	<b>408,714,609,696</b>
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Capital contribution and issuance of shares		2,978,330,000	-
33	Drawdown of borrowings		4,310,631,239,949	1,638,262,033,032
34	Repayment of borrowings		(3,302,122,345,448)	(1,577,193,407,043)
36	Dividends paid		(191,917,998,063)	(75,669,098,823)
40	<b>Net cash flows from financing activities</b>		<b>819,569,226,438</b>	<b>(14,600,472,834)</b>

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)  
For the year ended 31 December 2024

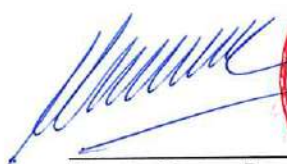
VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents for the period		3,051,105,168,343	(1,088,495,020,266)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		339,184,233,454	1,427,679,253,720
70	Cash and cash equivalents at end of period	4	3,390,289,401,797	339,184,233,454




Nguyen Phuc Kim  
Preparer

23 January 2025



Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS  
As at 31 December 2024 and for the year 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 Business Registration Certificate No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26<sup>th</sup> amended ERC dated 03 January 2024.

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 direct subsidiaries, twelve indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associated company with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (direct and indirect) %</i>
<b>Subsidiaries</b>			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An	Construction and 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	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	100
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 (*) ("NLG-NNR-HR Fuji")	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
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
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100
Nam Long SPV Company Limited ("Nam Long SPV")	HCMC	Real estate	100
Loc An Thanh Company Limited	Long An	Real estate	100
Phuc An Thanh Company Limited	Long An	Real estate	100
<b>Jointly-controlled entities</b>			
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")**	Dong Nai	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
<b>Associate</b>			
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limit	HCMC	Real estate	30.59

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

(\*\*) The Company has 50% voting rights in this company

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**1. CORPORATE INFORMATION** (continued)

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

The number of the Company's employees as at 31 December 2024 is 126 employees (31 December 2023: 298 employees).

**2. BASIS OF PREPARATION**

**2.1 Purpose of preparing the separate financial statements**

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 11.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024.

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

**2.2 Applied accounting Standards and System**

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**2. BASIS OF PREPARATION (continued)**

**2.3 Applied accounting documentation system**

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

**2.4 Fiscal year**

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

**2.5 Accounting currency**

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

**3.2 Inventories**

Inventories comprise development projects undertaken by the Company which are in the work in progress stage and including mainly apartments, town houses and villas for sale under construction and land held for sale.

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realizable value represents current selling price less estimated cost to complete apartments, town houses and villas, and estimated selling and marketing expenses.

Land held for constructing apartments, town houses and villas which is presented as part of "Inventories" is carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation and infrastructure construction. Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

*Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

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

**3.3 Receivables**

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the separate income statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.4 Fixed assets

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

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

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

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

##### *Land use rights ("LURs")*

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

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

#### 3.5 Leased assets

##### *Where the Company is the lessee*

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

##### *Where the Company is the lessor*

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

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

#### 3.6 Depreciation and amortisation

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

Machinery and equipment	5 - 12 years
Buildings and structures	25 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment	4 - 8 years
Computer software	5 years



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.10 Investments**

*Investments in subsidiaries*

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment

*Investments in joint ventures*

Investments in joint ventures over which the Company has joint control with the other venture are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the joint ventures arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

*Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs

*Provision for investments*

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

*Held-to-maturity investments*

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

**3.11 Payables and accruals**

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

**3.12 Accrual for severance pay**

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been being in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 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. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

**3.13 Treasury shares**

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



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.14 Provision**

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

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

**3.15 Foreign currency transactions**

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

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

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

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

All exchange differences are taken to the separate income statement.

**3.16 Appropriation of net profit**

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

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.17 Revenue recognition**

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

*Sale of villas, town houses and apartments*

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

*Sale of residential plots and related infrastructure*

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

*Rendering of other services*

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

*Interest*

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 Company'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.

**3.18 Taxation**

*Current income tax*

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

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

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

*Deferred tax*

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.18 Taxation (continued)**

*Deferred tax (continued)*

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

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

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

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

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

**3.19 Related parties**

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Cash on hand	274,669,897	260,433,526
Cash in banks	872,433,941,300	136,923,799,928
Cash equivalents	2,517,580,790,600	202,000,000,000
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,390,289,401,797</u></b>	<b><u>339,184,233,454</u></b>

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

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

6. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Trade receivables from related parties (Note 25)	337,869,310,325	590,421,855,970
Trade receivables from other customers	690,190,552,385	319,234,612,271
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,028,059,862,710</u></b>	<b><u>909,656,468,241</u></b>
Provision for short-term doubtful debts	(50,775,750,689)	(185,761,495)
<b>NET</b>	<b><u>977,284,112,021</u></b>	<b><u>909,470,706,746</u></b>

7. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Advances to buy land and real estate projects	94,638,978,363	54,519,908,034
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	40,119,070,329	-
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	64,332,640,620	520,723,692,803
- Construction investing Joint Stock Company Ricons	-	289,838,216,770
- Others	64,332,640,620	230,885,476,033
Advances to related parties (Note 25)	15,399,584,412	2,091,316,285
<b>TOTAL</b>	<b><u>174,371,203,395</u></b>	<b><u>577,334,917,122</u></b>

In which, short term provision for doubtful debts

- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	-
---	----------------	---

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Dividend receivables	276,913,339,316	271,160,611,233
Advances to employes for land compensation purposes	183,410,709,500	207,024,259,500
Advance for capital contribution	-	170,000,000,000
Other advances for employees	32,092,258,498	10,306,221,836
Others	<u>27,908,304,153</u>	<u>28,041,299,761</u>
	<b><u>520,324,611,467</u></b>	<b><u>686,532,392,330</u></b>
<b>Long-term</b>		
Deposits	<u>7,397,919,958</u>	<u>8,903,903,144</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>527,722,531,425</u></b>	<b><u>695,436,295,474</u></b>
<i>In which:</i>		
Other receivables	245,933,138,014	243,076,631,168
Other receivables from related parties (Note 25)		
- Short-term	277,540,652,141	446,565,908,036
- Long-term	4,248,741,270	5,793,756,270

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

9. INVENTORIES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Inventory properties under development (i)	2,702,144,720,601	3,380,273,331,049
Project management services (ii)	33,507,406,113	29,689,026,563
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,735,652,126,714</u></b>	<b><u>3,409,962,357,612</u></b>
(i) Inventory properties under development:		
<i>Akari Project</i>	552,952,765,915	1,849,501,178,290
<i>Can Tho Project</i>	1,849,664,002,876	1,270,590,603,214
<i>Phuoc Long B Project – extension</i>	123,577,414,433	106,919,700,141
<i>Tan Thuan Dong Project</i>	79,855,192,195	76,539,464,355
<i>VSIP Project</i>	17,610,171,621	17,610,171,621
<i>Long An 36ha Project (*)</i>	18,491,524,622	14,185,627,146
<i>Go O Moi Project</i>	12,312,418,134	9,850,149,810
<i>Areco (Flora Novia) Project</i>	17,160,858,680	7,879,826,149
<i>Other projects</i>	30,520,372,125	27,196,610,323
(ii) Project management services		
Long An project	-	9,205,365,331
<i>Phu Huu project</i>	5,385,578,710	5,385,578,710
<i>VCT project</i>	26,057,514,909	9,509,199,847
<i>Other</i>	2,064,312,494	5,588,882,675

(\*) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 17).

10. PREPAID EXPENSES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Tool and equipment	1,994,001,667	4,309,791,031
Guarantee and commission fees	3,185,002,221	23,795,555,811
Others	-	3,092,054,795
	<u>5,179,003,888</u>	<u>31,197,401,637</u>
<b>Long-term</b>		
Commission fees and Show-houses	66,159,656,000	84,821,343,842
Tool and equipment	4,728,575,681	4,983,707,788
	<u>70,888,231,681</u>	<u>89,805,051,630</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>76,067,235,569</u></b>	<b><u>121,002,453,267</u></b>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

11. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Investments in subsidiaries (Note 11.1)	10,342,479,990,403	10,168,822,473,403
Investments in jointly-controlled entities (Note 11.2)	<u>1,530,463,884,249</u>	<u>1,800,695,826,373</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>11,872,943,874,652</u></b>	<b><u>11,969,518,299,776</u></b>

11.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at 31 December 2024 as follow :

Subsidiaries	<u>31 December 2024</u>		<u>31 December 2023</u>	
	Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront	(i) 65.10	3,766,411,218,783	65.10	3,766,411,218,783
Nam Long VCD	(i) 91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	60	1,302,394,102,740	60	1,302,394,102,740
Nam Khang	100	585,981,690,000	100	585,981,690,000
Nam Phan	99.99	351,698,486,717	99.99	411,695,816,717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310,214,839,707	50	310,214,839,707
Nam Long CP	100	505,590,909,656	100	305,590,909,656
Kikyo Valora	(ii) 50	291,500,000,000	50	291,500,000,000
Nam Phat Land	90	270,000,000,000	90	270,000,000,000
Nam Long Land	100	668,334,000,000	100	50,000,000,000
Nguyen Son	87.33	97,989,372,800	87.33	173,967,062,800
Nam Long SPV	100	5,000,000,000	100	5,000,000,000
Nam Long ADC	-	-	100	296,804,963,000
Nam Long Mekong	-	-	98.98	62,022,500,000
Nam Long Retail	-	-	100	100,000,000,000
Nam Long Service	-	-	100	23,874,000,000
Nam Long Bus	-	-	100	20,000,000,000
Trading Floor	-	-	100	6,000,000,000
<b>TOTAL</b>		<b><u>10,342,479,990,403</u></b>		<b><u>10,168,822,473,403</u></b>

(i) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2024 and up to the date of these separate financial statements.

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

11. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

11.2 Investments in jointly controlled entities and associate

Entities	Business	31 December 2024		31 December 2023	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon (ii)	Real Estate	50	990,463,884,249	75	1,260,695,826,373
NNH Mizuki Joint Stock Company (i)	Real Estate	50	<u>540,000,000,000</u>	50	<u>540,000,000,000</u>
			<u>1,530,463,884,249</u>		<u>1,800,695,826,373</u>

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

12. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Trade payables to other parties	466,227,750,355	713,791,162,914
- Construction Joint Stock Company		94,908,257,159
Contecconts		-
- Construction investing Joint Stock Company		453,142,666,568
Ricons	248,886,780,996	
- Pham Nguyen Construction Investment Joint Stock Company	25,642,981,950	-
- Others	191,697,987,409	165,740,239,187
Trade payables to related parties (Note 25)	548,786,548,268	208,025,728,222
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,015,014,298,623</u></b>	<b><u>921,816,891,136</u></b>

13. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Corporate income tax	287,264,235,241	30,193,793,555
Personal income tax	26,721,233,336	40,071,178,590
Other tax	-	107,349,336
<b>TOTAL</b>	<b><u>313,985,468,577</u></b>	<b><u>70,372,321,481</u></b>



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

14. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Paragon Urban Development Co.,Ltd	-	662,500,000,000
Advances from other parties	2,074,832,047,440	2,142,886,192,002
Advances from related parties (Note 25)	557,192,021,600	569,602,079,193
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,632,024,069,040</u></b>	<b><u>3,374,988,271,195</u></b>

15. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Cost-to-complete of projects	771,099,122,105	543,386,168,451
Interest expense payables	176,919,475,680	189,734,156,122
Other operating costs	69,000,437,162	1,179,823,908
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,017,019,034,947</u></b>	<b><u>734,300,148,481</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	885,480,905,957	601,013,274,059
<i>Accrued expenses to related parties (Note 25)</i>	131,538,128,990	133,286,874,422

16. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Investment contributions received for BCCs	583,000,000,000	639,993,724,484
Profit shared to BCC partners	168,321,175,361	227,521,501,895
Maintenance funds	108,739,139,128	105,852,826,441
Dividends payables	1,450,871,461	1,364,911,495
Deposits received	815,000,000	770,000,000
Others	16,489,253,728	22,802,846,739
<b>TOTAL</b>	<b><u>878,815,439,678</u></b>	<b><u>998,305,811,054</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 25)</i>	751,981,842,026	867,592,726,379
<i>Other payables to other parties</i>	126,833,597,652	130,713,084,675

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

17. LOANS

	31 December 2024	31 December 2023
		VND
<b>Short-term</b>		
Short-term loans from related parties (Note 17.1)	408,020,552,171	584,462,644,081
Short-term loan from banks (Note 17.3)	675,926,488,211	453,154,792,078
Current portion of bonds (Note 17.5)	<u>655,575,633,373</u>	<u>943,516,250,000</u>
	<u>1,739,522,673,755</u>	<u>1,981,133,686,159</u>
<b>Long-term</b>		
Bonds (Note 17.5)	2,956,515,416,664	2,131,460,300,761
Long-term loans from bank (Note 17.4)	400,000,000,000	163,862,801,632
Short-term loans from related parties (Note 17.2)	<u>176,042,091,910</u>	<u>-</u>
	<u>3,532,557,508,574</u>	<u>2,295,323,102,393</u>
<b>TOTAL</b>	<u><b>5,272,080,182,329</b></u>	<u><b>4,276,456,788,552</b></u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

17. **LOANS** (continued)

17.1 **Short-term loans from related parties**

Details of the unsecured short-term loans from related parties are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>
Nam Khang	105,000,000,000	03 May 2025	7.3%
Nam Phat Land	100,000,000,000	20 June 2025	6%
Kikyo Valora	100,000,000,000	01 March 2025	6%
Nam Long CP	40,000,000,000	25 December 2025	6%
Nam Long Retail	15,000,000,000	24 October 2025	6%
Nam Long Mekong	34,020,552,171	31 December 2025	6%
	<u>14,000,000,000</u>	19 July 2025	6%
<b>TOTAL</b>	<b><u>408,020,552,171</u></b>		

17.2 **Long-term loans from related parties**

Details of the unsecured long-term loans from related parties are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>
Nam Phan	<u>176,042,091,910</u>	15 May 2026	6%
<b>TOTAL</b>	<b><u>176,042,091,910</u></b>		

## Nam Long Investment Corporation

B09-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

### 17. LOANS (continued)

#### 17.3 Short-term loans from banks

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

Lenders	31 December 2024	Due date	Interest rate (% p.a)	Description of collateral
Orient Commercial Joint Stock Bank	399,993,575,639 VND	11 March 2025	7-7.5%	Lot 2479 and lot 226, Map sheet number 5; Lot 779, Map sheet 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	14 September 2025	7%	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	86,721,254,486	23 April 2025	6.5%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,520,663,367	21 August 2025	7.87%	Lot 6262, Map sheet 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
<b>TOTAL</b>	<b><u>675,926,488,211</u></b>			

#### 17.4 Long-term loans from banks

Lenders	31 December 2024	Due date	Interest rate (% p.a)	Description of collateral
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000 VND	11 October 2027	9%	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, City. Can Tho is invested by Nam Long Investment Joint Stock Company - Can Tho Branch

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

## 17. LOANS (continued)

### 17.5 Bonds

Arrangement organizations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	VND 800,000,000,000	9.78%	22 August 2027	Debt restructuring of the issuer	65,517,241 Southgate's shares owned by Nam Long Group
Stock Company	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.5%	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	56,165,462 VCD's shares owned by the Company (Note 11.1)
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11%	28 March 2029	Implement the Company's investment plans and projects	162,571,075 VCD's shares owned by the Company (Note 11.1) and 19,982,578 VCD's shares owned by the Nam Khang
Vietnam International Securities Joint Stock Company	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.45%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Lot 7692, Map sheet 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

## 17. LOANS (continued) 17.5 Bonds

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	Amount	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	VND 70,000,000,000	9.50%	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company (Note 11.1)
	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	126,000,000,000				
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	16,000,000,000				
	FWD Life Insurance Co., Ltd	12,000,000,000				
	Sun Life VN Life Insurance Co., Ltd	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				

Less:

Issuance costs (47,908,949,963)

**31 December 2024**

**3,612,091,050,037**

In which:

Non-current portion 2,956,515,416,664

Current portion 655,575,633,373

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**18. BONUS AND WELFARE FUND**

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	59,023,789,098	79,341,089,351
Increase	33,860,000,000	10,000,000,000
Fund usage	<u>(51,973,399,798)</u>	<u>(30,317,300,253)</u>
Ending balance	<u><b>40,910,389,300</b></u>	<u><b>59,023,789,098</b></u>

**19. PROVISIONS**

This balance represents the warranty work provision and work items completed which was handed - over as at the reporting date.

## Nam Long Investment Corporation

B09-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

### 20. OWNERS' EQUITY

	Share capital	Share capital surplus	Investment & development funds	Retained earnings	Total
<b>Previous year</b>					VND
31 December 2022	3,840,803,000,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,048,439,854,159	8,326,455,170,291
Cash dividends	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	6,971,710,000	-	-	-	6,971,710,000
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
Net profit for the period	-	-	-	2,988,533,722	2,988,533,722
<b>31 December 2023</b>	<b>3,847,774,710,000</b>	<b>2,431,271,455,967</b>	<b>5,940,860,165</b>	<b>1,964,612,327,881</b>	<b>8,249,599,354,013</b>
<b>Current year</b>					
31 December 2023	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013
Cash dividends	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Issue Bonus Stock	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)
Net profit for the period	-	-	-	820,430,621,053	820,430,621,053
<b>31 December 2024</b>	<b>3,850,753,040,000</b>	<b>2,431,271,455,967</b>	<b>5,940,860,165</b>	<b>2,559,178,990,905</b>	<b>8,847,144,347,037</b>



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at 31 December 2024 and for the year ended

**21. REVENUES**

**21.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services**

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Gross revenue</b>		
<i>In which:</i>		
<i>Revenue from project management services and sale of land, apartments, townhouses, villas</i>	6,876,214,038,999	839,962,935,034
<i>Revenue from others services</i>	<u>9,038,610,256</u>	<u>14,386,423,500</u>
<b>Net revenue</b>	<b><u>6,885,252,649,255</u></b>	<b><u>854,349,358,534</u></b>

**21.2 Finance income**

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Dividends income and gain from investments	643,886,555,374	592,378,013,853
Interest income from bank deposit	<u>44,685,923,541</u>	<u>56,224,241,663</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>688,572,478,915</u></b>	<b><u>648,602,255,516</u></b>

**22. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of project management services and sale of land, apartments, townhouses	4,104,552,157,530	507,454,779,582
Cost of others services	<u>288,378,571</u>	<u>301,330,584</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,104,840,536,101</u></b>	<b><u>507,756,110,166</u></b>

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

23. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses on bank loans and bonds	390,368,065,149	453,105,042,314
Loss from disposal of investments	653,805,948,982	92,678,034,356
Share profit to BCC parties	104,315,812,499	1,055,555,555
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,148,489,826,630</u></b>	<b><u>546,838,632,225</u></b>

24. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current CIT expense	<u>289,253,086,312</u>	<u>4,304,809,468</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>289,253,086,312</u></b>	<b><u>4,304,809,468</u></b>

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

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Significant transactions with related parties during the period ended 31 December 2024 were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			Current year	Previous year
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance management services	199,551,338,000	-
		Revenue from services Management services fee	379,330,992,502	673,333,334
		Office rental fee	87,687,268	2,837,293,736
		Dividend received	536,325,726	2,380,138,946
			13,124,192,220	54,684,134,250
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Preferred stock dividends	5,799,178,083	29,200,000,000
		Management services fee	3,600,000,000	3,600,000,000
		Profit share for BCC project	653,805,948,982	92,678,034,356
Waterfront Dong Nai	Subsidiary	Revenue from project management services	48,716,614,825	160,206,066,260
		Advance services	-	3,275,072,193
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Revenue from project management services	188,934,893,557	323,745,386,150
		Dividends receivable	7,200,000,000	17,500,000,000
		Dividend received	250,684,000,000	11,485,296,803
		Capital redemption	-	210,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	241,248,363,247	95,212,382,190
		Interest expenses	8,399,250,001	17,548,472,223
		Late payment interest	1,077,187,262	-
		Loan repayment	-	118,000,000,000
		Dividend income	-	105,700,000,000
Nam Long Land	Subsidiary	Capital contribution	168,334,000,000	-
		Management consultant fee	471,050,018,921	197,287,669,500
		Dividends received	-	85,000,000,000
		Transfer capital of Nam Long ADC	312,255,037,000	-
		Transfer capital of Nam Long Mekong	60,000,000,000	-
		Transfer capital of Nam Long Services	50,334,000,000	-
		Transfer capital of Nam Long Trading Floor	36,000,000,000	-
		Transfer capital of Nam Long Bus	22,000,000,000	-
		Liquidation Asset	326,278,893	-
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	83,473,444,012	98,905,848,802
		Dividends income	3,468,087,263	47,900,000,000

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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period ended 31 December 2024 were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			Current year	Previous year
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	239,372,700,741	231,875,648,382
		Dividends receivable	57,000,000,000	57,000,000,000
		Service expense	1,091,614,789	-
Nam Long CP	Subsidiary	Capital Contribution	200,000,000,000	-
		Capital transfer Nam Long Retail company	100,000,000,000	-
		Loan	40,000,000,000	-
		Management fee	1,489,033,128	2,699,181,683
		Rental expense	8,212,217,103	16,290,962,583
		Interest expenses	653,333,333	-
		Dividend received	-	20,000,000,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend income	17,000,000,000	105,000,000,000
		Management fee	5,499,752,774	5,418,659,336
		Revenue services	-	1,733,464,952
Paragon	Jointly-controlled entity	Capital Contribution	225,000,000,000	80,000,000,000
		Project development services	-	28,087,000,000
Nam Long Service	Subsidiary	Dividend income	4,700,000,000	16,000,000,000
		Construction and service fee	9,408,277,856	18,856,864,622
		Purchase apartment receipt	632,000,000	-
		Rental fee	1,355,900,000	1,680,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	75,977,690,000	-
		Interest expenses	2,033,861,113	4,534,700,000
		Dividend income	9,353,116,100	18,339,442,800
		Loan repayment	32,000,000,000	93,500,000,000
		Service revenue	-	6,410,179,631
Nam Phan	Subsidiary	Interest expenses	13,452,400,942	11,266,727,262
		Dividend	38,604,659,600	-
		Loan repayment	60,000,000,000	151,000,000,000
		Capital redemption	59,997,330,000	-
		Loan	-	142,000,000,000
		Revenue services	-	7,110,740,000

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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period ended 31 December 2024 were as follows:

			VND	
<i>Related parties</i>	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	6,100,000,002	6,083,333,336
Nam Long Mekong	Subsidiary	Revenue from project management services	116,938,987,000	-
		Interest expenses	2,963,420,349	2,484,583,592
		Dividend	356,340,000	1,544,140,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Capital contribution	2,000,000,000	-
		Dividend receivable	900,000,000	7,600,000,000
		Car rental fee	1,663,918,186	4,267,329,997
		Interest expenses	71,166,665	298,433,333
		Loan repayment	-	7,600,000,000
Nam Long SPV	Subsidiary	Capital contribution	-	5,000,000,000
Nam Vien	Subsidiary	Services expenses	327,069,884	2,098,501,238
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	-
		Interest expenses	957,500,000	-
		Dividend receivable	250,000,000	700,000,000
		Loan repayment	25,000,000,000	-
		Received to buy an apartment	21,995,358,182	-
		Capital contribution	-	40,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan payment	10,000,000,000	-
		Interest expenses	6,146,666,668	3,574,999,999
		Dividend received	10,400,000,000	5,400,000,000
		Loan	-	110,000,000,000
		Dividend receivable	-	11,700,000,000
Anabuki	Associate	Management fee	1,340,878,899	2,299,158,808
		Payable service	-	28,774,766,938

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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
VND				
<b>Short-term trade receivables (Note 6)</b>				
Thai Binh	Related party	Capital transfer	-	278,900,000,000
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	145,779,418,615	78,820,841,280
Paragon	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	66,973,000,000	66,973,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Sale of shopping mall	20,841,384,724	20,841,384,724
		Rental fee	1,317,462,483	753,720,601
		Other fee	22,557,369	-
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	49,190,972,315	98,520,853,118
Anabuki NL Housing service	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Service	Subsidiary	Other services	1,839,212,590	733,212,590
Nam Long VCD	Subsidiary	Other services	8,932,836,062	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	312,610,944	1,906,811,448
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Management consultant fee	-	312,176,986
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	<u>7,579,429,438</u>	<u>7,579,429,438</u>
			<u><b>337,869,310,325</b></u>	<u><b>590,421,855,970</b></u>

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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:  
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>VND 31 December 2023</i>
<b>Short-term advances to suppliers (Note 7)</b>				
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	-
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	4,404,539,309	225,000,000
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	765,813,223	1,204,851,386
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	502,404,899	502,404,899
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	<u>4,620,000</u>	<u>4,620,000</u>
			<b><u>15,399,584,412</u></b>	<b><u>2,091,316,285</u></b>
<b>Other short-term receivables (Note 8)</b>				
Paragon	Jointly-controlled entity	Advance capital contribution	-	170,000,000,000
Southgate	Subsidiary	Dividend income	199,216,068,493	142,216,068,493
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Dividend income	-	47,900,000,000
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Dividend income	44,571,780,823	38,772,602,740
Nguyen Son	Subsidiary	Redemption capital	25,977,690,000	-
Nam Long Services	Subsidiary	Dividend income	327,800,000	16,327,800,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend income	-	12,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend income	1,300,000,000	11,700,000,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	3,600,000,000	3,485,296,803
Nam Phan	Subsidiary	Return capital from BCC	1,920,000,000	1,920,000,000
Anabuki	Associate	Services	627,312,825	-
Nam Long Mekong	Subsidiary	Dividend income	-	1,544,140,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Dividend income	-	700,000,000
			<b><u>277,540,652,141</u></b>	<b><u>446,565,908,036</u></b>
<b>Other long-term receivables (Note 8)</b>				
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Nam Long Services	Subsidiary	Deposit	-	1,891,500,000
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	163,636,365
Anabuki	Associate	Deposit	<u>110,000,000</u>	<u>110,000,000</u>
			<b><u>4,248,741,270</u></b>	<b><u>5,793,756,270</u></b>

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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:  
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
VND				
<b>Short-term trade payables (Note 12)</b>				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	254,728,578,542	128,937,563,520
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	129,627,801,023	18,839,205,231
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	95,734,005,660	-
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	20,275,355,094	18,116,748,741
Nam Long Services	Subsidiary	Management services fees	4,168,022,858	15,375,197,271
Trading Floor Anabuki	Subsidiary Associate	Commission fee Management service fee	34,262,093,969 3,936,595,000	14,505,474,997 4,932,470,978
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	5,665,694,799	3,922,524,600
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	1,892,849,560
Other companies	Subsidiary	Management services fees	221,975,733	1,503,693,324
			<b>548,786,548,268</b>	<b>208,025,728,222</b>
<b>Short-term advance from customers (Note 14)</b>				
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance to project management services	286,544,324,600	299,327,007,000
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Akari project	267,000,000,000	267,000,000,000
Nam Long Services	Subsidiary	Advances	1,529,697,000	-
Tan Hiep	Related party	Advances	2,118,000,000	-
Waterfront Dong Nai	Subsidiary	Advance service	-	3,275,072,193
			<b>557,192,021,600</b>	<b>569,602,079,193</b>



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

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:  
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
VND				
<b><i>Other short-term payables (Note 16)</i></b>				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC – Akari Project	583,000,000,000	583,000,000,000
		Profit share for Akari Project	133,454,021,559	220,648,072,577
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment Profit share for Ehome Project	34,728,474,884	46,734,750,400
		Investment contribution received for BCC - Ehome Project	-	16,993,724,484
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expense	660,666,665	77,500,000
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	<u>138,678,918</u>	<u>138,678,918</u>
			<b><u>751,981,842,026</u></b>	<b><u>867,592,726,379</u></b>
<b><i>Short-term loans (Note 17)</i></b>				
Nam Khang	Subsidiary	Loan	105,000,000,000	105,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	110,000,000,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	100,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	48,020,552,171	49,020,552,171
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	15,000,000,000	-
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	-
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan	-	1,400,000,000
Nam Phan	Subsidiary	Loan	-	183,042,091,910
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	<u>-</u>	<u>36,000,000,000</u>
			<b><u>408,020,552,171</u></b>	<b><u>584,462,644,081</u></b>
<b><i>Long-term loans (Note 17)</i></b>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	<u>176,042,091,910</u>	<u>-</u>
			<b><u>176,042,091,910</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

25. **TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

As at 31 December 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:  
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
VND				
<b>Short-term accrued expenses (Note 15)</b>				
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	39,008,624,334	68,367,599,395
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	45,129,516,186	31,677,115,244
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	20,816,666,672	15,716,666,670
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	6,429,934,431	10,500,022,413
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	6,621,666,667	3,574,999,999
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,556,209,588	2,485,042,923
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	9,364,677,779	965,427,778
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	957,500,000	-
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	653,333,333	-
			<b>131,538,128,990</b>	<b>133,286,874,422</b>

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

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
		VND
Remuneration to members of the BOD	17,633,261,522	17,683,567,771
Remuneration to members of the Management	38,620,904,176	32,732,022,457
<b>TOTAL</b>	<b>56,254,165,698</b>	<b>50,415,590,228</b>

**Nam Long Investment Corporation**  
**NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
As at 31 December 2024 and for the year ended

B09-DN

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

	Current year	Previous year
	1,108,184,166	1,108,184,166
		VND

Salary and operating expenses of Board of Audit Committee

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

Full name	Position	Remuneration	
		Current year	Previous year
Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman (Executive Director, dual Head of Investment Committee and Member of HR Committee)	4,678,103,815	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
<b>TOTAL</b>		<b>17,633,261,522</b>	<b>17,683,567,771</b>

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

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)**

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

Full name	Position	Remuneration	
		Current year	Previous year
Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Chief Executive Officer Group cum General Director of Nam Long Land	11,897,793,821	-
Mr. Tran Xuan Ngoc	Chief Executive Officer Group cum Commercial & Ventures Managing Director	4,784,346,314	12,882,625,000
Mr. Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	1,318,084,987	-
Mr. Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	5,559,628,178	6,033,857,143
Ms. Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer	4,380,009,091	-
Mr. Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	2,084,069,292	5,014,921,666
Mr. Van Viet Son	General 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
<b>TOTAL</b>		<b>38,620,904,176</b>	<b>32,732,022,457</b>

**26. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

There is no matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying separate financial statements of the Company.

  
\_\_\_\_\_  
Nguyen Phuc Kim  
Preparer

  
\_\_\_\_\_  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
\_\_\_\_\_  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director



23 January 2025

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

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

No: 17/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 23 January 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of profit after tax in Q4.2024 and year 2024 comparing with the same period last year

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

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan 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 profit after tax of Q4.2024 and year 2024 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Q4.2024 (dong)	Q4.2023 (dong)	Variance	Year 2024 (dong)	Year 2023 (dong)	Variance
1	Revenues	6,284,574,629,305	337,291,652,939	1,763%	6,885,252,649,255	854,349,358,534	706%
2	Net profit after tax	710,955,552,868	(4,988,385,932)	14,352%	820,430,621,053	2,988,533,722	27,353%

Net revenue in Quarter 4.2024 was VND 6,284 billion, increased by VND 5,947 billion or 1,763% compared to the same period in 2023. Net profit after tax in Quarter 4.2024 was VND 711 billion, increased by VND 716 billion or 14,352% comparing to the same period last year, mainly due to the increasment in selling apartments revenue from Akari and Can Tho projects.

The revenues 2024 reached VND 6,885 billion, increased by VND 6.031 billion or 706% compared to year 2023. The main revenue in the year was mainly contributed from apartment sale (about 75.03% of total revenue). Net profit after tax for 2024 increased by 27,353% compared to the same period last year, mainly due to the increasment in selling apartments from Akari and Can Tho projects comparing to 2023



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

23 January 2025