

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 – 45
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024	46

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.549.221.197.405	25.313.340.937.922
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
111	1. Tiền		1.384.366.865.816	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		791.729.931.466	1.050.124.713.081
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	791.729.931.466	1.050.124.713.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.628.692.223.736	3.637.168.001.946
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	492.362.165.943	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	94.580.964.170	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	655.710.797.930	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(80.527.401.566)	(21.857.612.325)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.993.416.848.349	17.352.988.318.690
141	1. Hàng tồn kho		18.060.594.473.872	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		692.088.582.396	732.962.857.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	329.833.439.756	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		358.796.007.584	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.459.135.056	1.351.900.574

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.758.768.607.016	3.297.882.454.066
210	I. Phải thu dài hạn		10.058.034.416	13.300.991.868
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	10.058.034.416	13.300.991.868
220	II. Tài sản cố định		142.915.219.433	140.508.352.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	72.116.379.142	58.148.886.006
222	Nguyên giá		175.718.631.194	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.602.252.052)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	70.798.840.291	82.359.466.545
228	Nguyên giá		139.153.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.354.528.556)	(45.490.777.302)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	315.908.675.392	304.888.451.973
231	1. Nguyên giá		388.138.081.320	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.229.405.928)	(58.302.463.092)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	5.449.486.778	44.394.145.897
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.449.486.778	44.394.145.897
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		490.049.908.013	574.977.047.400
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	98.923.536.250	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		391.126.371.763	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	-	3.172.729.539
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.307.989.804.421	28.611.223.391.988

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.741.776.663.250	15.078.468.067.413
310	I. Nợ ngắn hạn		10.147.774.227.679	9.886.451.797.916
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.027.334.006.102	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.023.679.812.978	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	399.257.947.178	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động	22	39.964.148.894	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.247.173.454.261	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	25.495.948.477	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.418.048.328.492	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.887.140.281.843	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	25.569.315.271	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	54.110.984.183	73.991.266.364
330	II. Nợ dài hạn		5.594.002.435.571	5.192.016.269.497
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	303.278.857.608	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.843.808.856	120.647.666.831
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	4.074.039.777.782	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.053.464.893.033	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	41.375.098.292	52.108.900.419
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.566.213.141.171	13.532.755.324.575
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.566.213.141.171	13.532.755.324.575
411	1. Vốn cổ phần	28.1	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	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	3.165.747.625.932	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.653.544.391.415	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		512.203.234.517	483.736.401.573
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	29	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.307.989.804.421	28.611.223.391.988


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
 Tổng Giám đốc

Luкас Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	6.368.541.228.568	1.635.961.484.491	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(3.644.052.925.311)	(944.162.992.602)	(4.128.167.000.478)	(1.619.384.397.999)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.724.488.303.257	691.798.491.889	3.067.883.481.715	1.562.037.392.728
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	39.610.615.095	127.716.556.751	336.671.172.433	237.739.905.957
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(153.135.894.267)	(87.111.422.783)	(331.295.750.642)	(296.192.334.382)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(34.273.969.000)	(44.926.305.881)	(212.433.825.375)	(277.720.648.082)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	15.652.059.365	213.255.164.872	99.717.383.712	418.205.634.180
25	7. Chi phí bán hàng		(639.099.088.211)	(186.977.810.202)	(742.444.656.616)	(418.209.811.139)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(258.748.836.138)	(167.291.164.072)	(647.721.493.880)	(562.074.252.374)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.728.767.159.101	591.389.816.455	1.782.810.136.722	941.506.534.970
31	10. Thu nhập khác	33	37.535.334.852	20.554.656.597	84.725.824.331	46.920.302.125
32	11. Chi phí khác	33	(19.192.079.467)	(1.372.952.691)	(28.780.774.096)	(20.344.158.297)
40	12. Lợi nhuận khác	33	18.343.255.385	19.181.703.906	55.945.050.235	26.576.143.828
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.747.110.414.486	610.571.520.361	1.838.755.186.957	968.082.678.798

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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 đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(325.228.039.179)	(152.926.197.105)	(400.777.806.333)	(271.668.190.899)
52	15. (Chi phí) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	(94.649.130.063)	24.190.834.019	(56.280.329.995)	104.062.946.451
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.327.233.245.244	481.836.157.275	1.381.697.050.629	800.477.434.350
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	28.1	496.723.705.334	289.807.847.759	512.203.234.517	483.736.401.573
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	830.509.539.910	192.028.309.516	869.493.816.112	316.741.032.777
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	1.232	711	1.270	1.187
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	1.232	711	1.270	1.187


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.838.755.186.957	968.082.678.798
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	50.090.309.862	48.740.422.000
03	Hoàn nhập dự phòng		34.574.165.017	30.274.788.159
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(436.200.402.308)	(655.381.509.365)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	32	331.295.750.642	296.192.334.382
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.818.515.010.170	687.908.713.974
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		740.115.953.809	(56.859.078.843)
10	Tăng hàng tồn kho		(479.529.809.833)	(2.427.513.153.656)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(108.276.692.290)	220.371.661.741
12	Giảm chi phí trả trước		39.383.075.983	141.945.176.010
14	Tiền lãi vay đã trả		(512.514.963.178)	(533.766.008.772)
15	Thuế TNDN đã nộp		(239.512.725.875)	(348.224.329.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.247.847.008)	(26.927.162.356)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.202.932.001.778	(2.343.064.181.752)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(34.567.083.852)	(23.499.360.492)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.914.210.168	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		438.231.107.882	36.241.131.502
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(55.000.000.000)	(173.754.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		315.500.000.000	337.993.320.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		355.984.676.094	227.535.964.510
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.028.062.910.292	404.516.555.520

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	4.860.109.526.202	3.129.169.368.377
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(3.993.505.683.399)	(2.236.604.240.536)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3,29	(194.402.189.963)	(187.178.969.437)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		672.201.652.840	705.386.158.404
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.903.196.564.910	(1.233.161.467.828)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 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, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con			
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	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
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
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
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	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWF”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
Công ty con (tiếp theo)			
Công ty TNHH Lộc An Thạnh	Long An	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phúc An Thạnh	Long An	Bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius		
Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024

Ông Trần Xuân Ngọc được miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2024. Cùng ngày, Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được bổ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

Ông Nguyễn Huy Đức được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính kể từ ngày 16 tháng 9 năm 2024. Cùng ngày, Ông Chan Hong Wai được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Tài chính cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.20 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Paragon Đại Phước ("Paragon")**

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty liên doanh cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 230.694.322.127 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 30.2). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Paragon giảm từ 75% xuống 50%. Khoản đầu tư còn lại vào Paragon được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (TM số 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

6. 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	1.341.373.705.716	1.030.281.878.393
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	125.191.991.543	496.126.338.629
TỔNG CỘNG	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.787.061.836)	(459.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.464.778.635.423	1.525.948.455.527

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	350.455.943.618	310.336.873.289
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	40.119.070.329	-
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	101.581.994.883	549.376.760.691
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	-	289.838.216.770
- Khác	101.581.994.883	259.538.543.921
Tạm ứng khác	40.324.227.442	106.681.375.021
TỔNG CỘNG	492.362.165.943	966.395.009.001
Dự phòng trả trước khó đòi	(50.589.989.194)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	441.772.176.749	966.395.009.001
<i>Trong đó:</i>		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	441.390.736.749	958.089.022.604
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 35)	381.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.952.412.418	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ	111.476.187.129	269.797.594.274
Tạm ứng khác cho nhân viên	56.748.077.021	26.464.096.832
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	55.445.462.994	58.048.417.932
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	45.854.086.253	31.105.621.355
Tạm ứng để vốn góp	-	170.000.000.000
Khác	53.234.572.115	81.592.947.436
	<u>655.710.797.930</u>	<u>1.059.933.175.498</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	10.058.034.416	13.300.991.868
TỔNG CỘNG	<u>665.768.832.346</u>	<u>1.073.234.167.366</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(28.150.350.536)</u>	<u>(21.397.850.830)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>637.618.481.810</u>	<u>1.051.836.316.536</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>576.968.705.991</i>	<i>822.829.611.534</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>60.649.775.819</i>	<i>229.006.705.002</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	18.031.973.791.483	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	22.166.170.438	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	6.454.511.951	12.591.785.037
TỔNG CỘNG	18.060.594.473.872	17.420.842.693.210
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
GIÁ TRỊ THUẬN	17.993.416.848.349	17.352.988.318.690
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.684.523.739.008	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.832.648.063.945	3.560.213.515.392
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.594.992.396.132	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ	1.805.855.757.397	1.280.709.815.278
Dự án Hoàng Nam (Akari)	303.783.933.103	1.666.979.677.284
Dự án Nguyễn Sơn	226.621.280.597	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	220.706.290.256	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	123.893.014.891	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	72.512.433.817	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	69.525.064.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia)	35.877.736.658	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha	19.123.289.168	24.473.165.941
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	26.365.921.880	24.937.372.471

- (*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):
- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
 - Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HIN

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Mua mới	10.415.181.654	723.836.364	7.342.817.350	1.224.370.000	142.477.778	19.848.683.146
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	3.152.480.458	-	-	-	-	3.152.480.458
Thanh lý	(181.818.182)	(3.019.781.818)	-	(404.696.000)	-	(3.606.296.000)
Số cuối năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Khấu hao trong năm	(1.361.979.774)	(1.295.663.232)	(4.494.007.683)	(1.176.324.139)	(514.675.346)	(8.842.650.174)
Thanh lý	38.843.749	3.019.781.818	-	356.650.139	-	3.415.275.706
Số cuối năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Số cuối năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142

Trong đó:
Thế chấp để đảm bảo
cho các khoản vay (TM
số 24.1)

6.291.106.004

6.291.106.004

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	<u>2.133.000.000</u>	<u>9.170.125.000</u>	<u>11.303.125.000</u>
Số cuối năm	<u>15.697.231.213</u>	<u>123.456.137.634</u>	<u>139.153.368.847</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong năm	<u>(82.252.020)</u>	<u>(22.781.499.234)</u>	<u>(22.863.751.254)</u>
Số cuối năm	<u>(2.655.225.945)</u>	<u>(65.699.302.611)</u>	<u>(68.354.528.556)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>10.991.257.288</u>	<u>71.368.209.257</u>	<u>82.359.466.545</u>
Số cuối năm	<u>13.042.005.268</u>	<u>57.756.835.023</u>	<u>70.798.840.291</u>

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,00	984.519.130.211	75,00	1.251.778.695.316
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			1.529.107.630.211		1.796.367.195.316

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Nhóm Công ty nắm 50% tỷ lệ biểu quyết tại công ty này.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Hoạt động chính của Anabuki là dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản và hoạt động quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	270.161.105.096	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	25.642.981.950	35.860.414.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	16.400.832.479	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	4.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	1.768.413.136	63.401.501.886
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	<u>708.452.416.282</u>	<u>515.679.811.585</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.027.334.006.102</u>	<u>1.175.387.288.289</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.004.842.005.053</i>	<i>1.162.292.006.362</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>22.492.001.049</i>	<i>13.095.281.927</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	3.021.413.994.305	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	662.500.000.000
Khác	2.265.818.673	1.523.519.750
TỔNG CỘNG	3.023.679.812.978	3.814.598.243.120
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>3.021.413.994.305</i>	<i>3.813.074.723.370</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>2.265.818.673</i>	<i>1.523.519.750</i>

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	341.553.166.196	180.288.085.738
Thuế giá trị gia tăng	37.107.752.881	23.464.461.699
Thuế thu nhập cá nhân	20.519.863.447	44.781.877.061
Các loại thuế khác	77.164.654	107.349.336
TỔNG CỘNG	399.257.947.178	248.641.773.834

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	853.705.459.992	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	71.289.936.660	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	322.178.057.609	108.891.386.625
TỔNG CỘNG	1.247.173.454.261	945.641.237.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	717.431.751.600	605.806.887.530
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	321.905.492.114	292.385.410.195
Kỳ quỹ đã nhận	232.964.338.164	153.456.300.632
Đặt cọc nhận của khách hàng để mua bất động sản	5.218.892.200	2.162.000.000
Khác	140.527.854.414	78.511.249.285
	<u>1.418.048.328.492</u>	<u>1.132.321.847.642</u>
Dài hạn		
Kỳ quỹ	121.655.266.207	120.520.308.831
Khác	188.542.649	127.358.000
	<u>121.843.808.856</u>	<u>120.647.666.831</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.539.892.137.348</u>	<u>1.252.969.514.473</u>

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân (TM số 24.1)	1.277.857.828.839	1.121.297.752.868
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	953.706.819.631	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	655.575.633.373	943.516.250.000
	<u>2.887.140.281.843</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay dài hạn (TM số 24.2)	1.117.524.361.118	1.573.923.227.845
	<u>4.074.039.777.782</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.961.180.059.625</u>	<u>6.107.461.717.546</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	399.993.575.639	Ngày 11 tháng 3 năm 2025		7-7,5%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025		6,8% - 7,3%	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689 và 582, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 3	88.775.840.213	Từ ngày 27 tháng 03 năm 2025 đến ngày 05 tháng 09 năm 2025		7,8% - 8,8%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	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%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7162 và Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	43.954.446.022	Từ ngày 23 tháng 01 năm 2025 đến ngày 19 tháng 05 năm 2025		5,6% - 7,5%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Cá nhân 5	71.538.326.525	Ngày 30 tháng 06 năm 2025		4%	Tín chấp
Cá nhân 6	49.584.591.368	Ngày 31 tháng 10 năm 2025		4%	Tín chấp
Cá nhân 7	48.078.136.500	Ngày 31 tháng 10 năm 2025		4%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.277.857.828.839				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo) 24.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	400.000.000.000	9%	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thơ	Quyền sử hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Căn Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ.
Vay 2	317.796.730.457	7,4%	Ngày 31 tháng 05 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
Vay 3	161.280.880.187	8% - 9,5%	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án Southgate	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, từ bản đồ số 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Vay 4	71.321.000.000	9%	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	6,1%	Từ ngày 24 tháng 01 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	300.832.570.105	8,04%	Từ ngày 22 tháng 05 năm 2025 Ngày 22 tháng 05 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
TỔNG CỘNG	2.071.231.180.749				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	953.706.819.631				
- Vay dài hạn	1.117.524.361.118				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang sở hữu
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 phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	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 Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
	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 Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công Ty Cổ phần Chứng Khoán Kis Việt Nam Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	70.000.000.000	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 Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	12.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	126.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	100.000.000.000				
		100.000.000.000				
		100.000.000.000				

Chi phí phát hành

(47.908.949.963)

Số cuối năm

3.612.091.050.037

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.943.200.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(53.823.482.181)	(33.898.872.356)
Số cuối năm	54.110.984.183	73.991.266.364

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN

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 tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước						
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	483.736.401.573	483.736.401.573
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Năm nay						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	512.203.234.517	512.203.234.517
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.165.747.625.932	9.672.450.074.253

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 *Cổ phiếu*

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

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

28.3 *Tình hình tăng giảm vốn cổ phần*

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Vốn cổ phần</i>		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Tăng trong năm	<u>2.978.330.000</u>	<u>6.971.710.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
<i>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm</i>		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.659.077.083

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong năm	869.493.816.112	316.741.032.777
Giao dịch vốn	(11.022.310.000)	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố (*)	<u>(114.248.096.004)</u>	<u>(355.133.057.208)</u>
Số cuối năm	<u>4.893.763.066.918</u>	<u>4.149.539.656.810</u>

(*) Trong đó:

Cổ tức đã thực trả bằng tiền	2.484.191.900	111.519.892.354
------------------------------	---------------	-----------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng doanh thu thuần	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	6.945.465.820.106	2.887.198.132.566
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	165.556.816.678	221.229.268.349
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	27.196.864.179	45.228.296.672
<i>Doanh thu bán bất động sản thương mại</i>	20.290.909.091	-
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	37.540.072.139	27.766.093.140
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	7.090.241.456.364	2.722.669.496.287
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	105.809.025.829	458.752.294.440

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.933.248.539.158	1.347.676.223.620
Giá vốn dịch vụ cung cấp	145.627.690.115	211.387.946.112
Giá vốn dịch vụ xây dựng	22.123.474.114	47.922.484.760
Giá vốn bất động sản thương mại	6.629.974.109	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	20.537.322.982	12.397.743.507
TỔNG CỘNG	4.128.167.000.478	1.619.384.397.999

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

32. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	212.433.825.375	277.720.648.082
Chi phí phát hành trái phiếu	55.390.154.715	18.471.686.300
Khác	63.471.770.552	-
TỔNG CỘNG	<u>331.295.750.642</u>	<u>296.192.334.382</u>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	53.669.535.079	31.754.945.233
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	14.793.487.148	10.318.132.230
Khác	16.262.802.104	4.847.224.662
	<u>84.725.824.331</u>	<u>46.920.302.125</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	24.863.901.801	18.619.224.759
Khác	3.916.872.295	1.724.933.538
	<u>28.780.774.096</u>	<u>20.344.158.297</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>55.945.050.235</u>	<u>26.576.143.828</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN hiện hành	400.777.806.333	271.668.190.899
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	56.280.329.995	(104.062.946.451)
TỔNG CỘNG	<u>457.058.136.328</u>	<u>167.605.244.448</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	256.084.000.000	28.985.296.803
	Dịch vụ quản lý dự án (*)	105.618.374.094	428.366.135.632
	Thu hồi vốn đầu tư	-	210.000.000.000
Paragon	Góp vốn	55.000.000.000	80.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	128.242.901	28.087.000.000
Anabuki NL	Phí quản lý	1.340.878.899	57.516.668.360
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	62.408.834	2.299.158.808
Tân Hiệp	Mua cổ phần	-	190.000.000.000
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30.1)		105.809.025.829	458.752.294.440

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.740.925.659	147.770.651.722
Anabuki NL	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
		125.191.991.543	496.126.338.629
<i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Anabuki NL	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	381.440.000	8.305.986.397

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

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

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

		VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	3.600.000.000	3.485.296.803
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
	Đặt cọc	300.000.000	-
Paragon	Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
	Lãi cho vay	-	75.945.205
		59.972.775.819	229.006.705.002
Phải trả người bán ngắn hạn			
Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.492.001.049	13.095.281.927
Người mua trả trước ngắn hạn			
Tân Hiệp	Ứng trước mua đất nền	2.118.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	1.523.519.750
		2.265.818.673	1.523.519.750
Các khoản phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	-
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	-
		677.000.000	-

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
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		38.620.904.176	32.732.022.457
TỔNG CỘNG		56.254.165.698	50.415.590.228

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	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 (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.709.380.864	
Ông Ngian Siew Siang	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.535.011.980	1.310.835.984	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.374.342.251	1.116.903.755	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.897	701.334.693	
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên	587.326.668	507.402.464	
TỔNG CỘNG		17.633.261.522	17.683.567.771	

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm hành Nam Long Land	11.897.793.821	-
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	1.318.084.987	-
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	4.380.009.091	-
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm hành Tổng Giám Đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	4.784.346.314	12.882.625.000
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	5.559.628.178	6.033.857.143
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	2.084.069.292	5.014.921.666
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc điều hành 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
TỔNG CỘNG		38.620.904.176	32.732.022.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	512.203.234.517	483.736.401.573
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(23.049.145.553)</i>	<i>(27.599.838.134)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	489.154.088.964	456.136.563.439
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (<i>cổ phiếu</i>)	385.075.304	384.129.961
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	385.075.304	384.129.961
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>1,270</i>	<i>1.187</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>1,270</i>	<i>1.187</i>

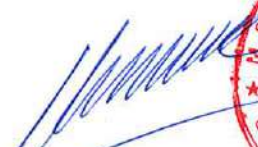
Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG

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

Số: 16/2025/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 hợp nhất quý 4 năm
2024 và 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 hợp nhất của Quý 4 năm 2024 và 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	Năm 2024 (đồng)	Năm 2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	6.368.541.228.568	1.635.961.484.491	289%	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727	126%
2	Lãi thuần sau thuế	1.327.233.245.244	481.836.157.275	175%	1.381.697.050.629	800.477.434.350	73%

Doanh thu thuần Quý 4 năm 2024 đạt 6.369 tỷ đồng, tăng 4.733 tỷ đồng hay 289% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 99% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 4 năm 2024 tăng 845 tỷ đồng hay 175% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu bán giao các dự án trọng điểm Akari và Cần Thơ.

Doanh thu thuần năm 2024 đạt 7.196 tỷ đồng, tăng 4.015 tỷ đồng hay 126% so với năm 2023. Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 97% tổng doanh thu trong năm) đạt 6.946 tỷ đến từ các dự án trọng điểm là Akari và Cần Thơ. Lợi nhuận thuần năm 2024 tăng 581 tỷ đồng hay 73% so với năm trước chủ yếu do tăng doanh thu so với cùng kỳ năm 2023.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Page</i>
Consolidated balance sheet	1 - 3
Consolidated income statement	4 - 5
Consolidated cash flow statement	6 - 7
Notes to the consolidated financial statements	8 - 45
Explanation of consolidated business results in 2024	46

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		27,549,221,197,405	25,313,340,937,922
110	I. Cash and cash equivalents	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
111	1. Cash		1,384,366,865,816	659,340,439,798
112	2. Cash equivalents		4,058,926,745,642	1,880,756,606,750
120	II. Short-term investment		791,729,931,466	1,050,124,713,081
123	1. Held-to-maturity investments	6	791,729,931,466	1,050,124,713,081
130	III. Current accounts receivables		2,628,692,223,736	3,637,168,001,946
131	1. Short-term trade receivables	7	1,466,565,697,259	1,526,408,217,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	492,362,165,943	966,395,009,001
135	3. Short-term loan receivables	9	94,580,964,170	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	655,710,797,930	1,059,933,175,498
137	5. Provision for doubtful debts		(80,527,401,566)	(21,857,612,325)
140	IV. Inventory	11	17,993,416,848,349	17,352,988,318,690
141	1. Inventories		18,060,594,473,872	17,420,842,693,210
149	2. Provision for inventories		(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
150	V. Other current assets		692,088,582,396	732,962,857,657
151	1. Short-term prepaid expenses	12	329,833,439,756	344,452,583,648
152	2. Value-added tax deductible		358,796,007,584	387,158,373,435
153	3. Tax and other receivables from the State		3,459,135,056	1,351,900,574

Nam Long Investment Corporation

B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,758,768,607,016	3,297,882,454,066
210	I. Long-term receivables		10,058,034,416	13,300,991,868
216	1. Other long-term receivables	10	10,058,034,416	13,300,991,868
220	II. Fixed assets		142,915,219,433	140,508,352,551
221	1. Tangible fixed assets	13	72,116,379,142	58,148,886,006
222	Cost		175,718,631,194	156,323,763,590
223	Accumulated depreciation		(103,602,252,052)	(98,174,877,584)
227	2. Intangible fixed assets	14	70,798,840,291	82,359,466,545
228	Cost		139,153,368,847	127,850,243,847
229	Accumulated amortisation		(68,354,528,556)	(45,490,777,302)
230	III. Investment properties	15	315,908,675,392	304,888,451,973
231	1. Cost		388,138,081,320	363,190,915,065
232	2. Accumulated depreciation		(72,229,405,928)	(58,302,463,092)
240	IV. Long-term asset in progress		5,449,486,778	44,394,145,897
242	1. Construction in progress	16	5,449,486,778	44,394,145,897
250	V. Long-term investments	17	1,794,387,282,984	2,219,813,464,377
252	1. Investments in associate and jointly-controlled entities	17.1	1,791,978,282,984	2,217,404,464,377
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		490,049,908,013	574,977,047,400
261	1. Long-term prepaid expenses	12	98,923,536,250	123,687,468,341
262	2. Deferred tax assets		391,126,371,763	448,116,849,520
269	3. Goodwill	18	-	3,172,729,539
270	TOTAL ASSETS		30,307,989,804,421	28,611,223,391,988

Nam Long Investment Corporation

B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		15,741,776,663,250	15,078,468,067,413
310	I. Current liabilities		10,147,774,227,679	9,886,451,797,916
311	1. Short-term trade payables	19	1,027,334,006,102	1,175,387,288,289
312	2. Short-term advances from customers	20	3,023,679,812,978	3,814,598,243,120
313	3. Statutory obligations	21	399,257,947,178	248,641,773,834
314	4. Payables to employees		39,964,148,894	47,947,581,321
315	5. Short-term accrued expenses	22	1,247,173,454,261	945,641,237,461
318	6. Short-term unearned revenues	26	25,495,948,477	7,589,982,574
319	7. Other short-term payables	23	1,418,048,328,492	1,132,321,847,642
320	8. Short-term loan	24	2,887,140,281,843	2,402,078,188,940
321	9. Short-term provision	27	25,569,315,271	38,254,388,371
322	10. Bonus and welfare fund	25	54,110,984,183	73,991,266,364
330	II. Non-current liabilities		5,594,002,435,571	5,192,016,269,497
336	1. Long-term unearned revenues	26	303,278,857,608	259,701,132,847
337	2. Other long-term liabilities	23	121,843,808,856	120,647,666,831
338	3. Long-term loans and debts	24	4,074,039,777,782	3,705,383,528,606
341	4. Deferred tax liabilities		1,053,464,893,033	1,054,175,040,794
342	5. Long-term provisions	27	41,375,098,292	52,108,900,419
400	D. OWNERS' EQUITY		14,566,213,141,171	13,532,755,324,575
410	I. Capital		14,566,213,141,171	13,532,755,324,575
411	1. Share capital	28.1	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	28.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	28.1	3,165,747,625,932	2,879,491,549,444
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,653,544,391,415	2,395,755,147,871
421b	- Undistributed earnings of current year		512,203,234,517	483,736,401,573
429	6. Non-controlling interests	29	4,893,763,066,918	4,149,539,656,810
440	TOTAL RESOURCES		30,307,989,804,421	28,611,223,391,988



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 January 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 4		Accumulated for the year ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
10	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	6,368,541,228,568	1,635,961,484,491	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727
11	2. Costs of goods sold and services rendered	31	(3,644,052,925,311)	(944,162,992,602)	(4,128,167,000,478)	(1,619,384,397,999)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		2,724,488,303,257	691,798,491,889	3,067,883,481,715	1,562,037,392,728
21	4. Finance income	30.2	39,610,615,095	127,716,556,751	336,671,172,433	237,739,905,957
22	5. Finance expenses	32	(153,135,894,267)	(87,111,422,783)	(331,295,750,642)	(296,192,334,382)
23	- In which: Interest expenses		(34,273,969,000)	(44,926,305,881)	(212,433,825,375)	(277,720,648,082)
24	6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	15,652,059,365	213,255,164,872	99,717,383,712	418,205,634,180
25	7. Selling expenses		(639,099,088,211)	(186,977,810,202)	(742,444,656,616)	(418,209,811,139)
26	8. General and administration expenses		(258,748,836,138)	(167,291,164,072)	(647,721,493,880)	(562,074,252,374)
30	9. Operating profit		1,728,767,159,101	591,389,816,455	1,782,810,136,722	941,506,534,970
31	10. Other income	33	37,535,334,852	20,554,656,597	84,725,824,331	46,920,302,125
32	11. Other expenses	33	(19,192,079,467)	(1,372,952,691)	(28,780,774,096)	(20,344,158,297)
40	12. Other profit	33	18,343,255,385	19,181,703,906	55,945,050,235	26,576,143,828
50	13. Accounting profit before tax		1,747,110,414,486	610,571,520,361	1,838,755,186,957	968,082,678,798

Nam Long Investment Corporation

B02-DN/HN

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

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 4		Accumulated for the year ended	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
51	14. Current corporate income tax expense	34	(325,228,039,179)	(152,926,197,105)	(400,777,806,333)	(271,668,190,899)
52	15. Deferred tax income	34	(94,649,130,063)	24,190,834,019	(56,280,329,995)	104,062,946,451
60	16. Net profit after tax		1,327,233,245,244	481,836,157,275	1,381,697,050,629	800,477,434,350
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	28.1	496,723,705,334	289,807,847,759	512,203,234,517	483,736,401,573
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	830,509,539,910	192,028,309,516	869,493,816,112	316,741,032,777
70	19. Basic earnings per share	36	1,232	711	1,270	1,187
71	20. Diluted earnings per share	36	1,232	711	1,270	1,187



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 January 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2024


VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		1,838,755,186,957	968,082,678,798
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	50,090,309,862	48,740,422,000
03	Reversal of provisions		34,574,165,017	30,274,788,159
05	Profit from investing activities		(436,200,402,308)	(655,381,509,365)
06	Bond and loan interest expenses	32	331,295,750,642	296,192,334,382
08	Operating profit before changes in working capital		1,818,515,010,170	687,908,713,974
09	Decrease (increase) in receivables		740,115,953,809	(56,859,078,843)
10	Increase in inventories		(479,529,809,833)	(2,427,513,153,656)
11	(Decrease) increase in payables		(108,276,692,290)	220,371,661,741
12	Decrease in prepaid expenses		39,383,075,983	141,945,176,010
14	Interest paid		(512,514,963,178)	(533,766,008,772)
15	Corporate income tax paid		(239,512,725,875)	(348,224,329,850)
17	Other cash outflows used in operating activities		(55,247,847,008)	(26,927,162,356)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		1,202,932,001,778	(2,343,064,181,752)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(34,567,083,852)	(23,499,360,492)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		7,914,210,168	-
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		438,231,107,882	36,241,131,502
25	Payments for investments in other entities		(55,000,000,000)	(173,754,500,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		315,500,000,000	337,993,320,000
27	Interest and dividends received		355,984,676,094	227,535,964,510
30	Net cash flow from investing activities		1,028,062,910,292	404,516,555,520


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

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings	24.4	4,860,109,526,202	3,129,169,368,377
34	Repayment of borrowings	24.4	(3,993,505,683,399)	(2,236,604,240,536)
36	Dividends paid to shareholders	28.3,29	(194,402,189,963)	(187,178,969,437)
40	Net cash flows from financing activities		672,201,652,840	705,386,158,404
50	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents during the year		2,903,196,564,910	(1,233,161,467,828)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		2,540,097,046,548	3,773,258,514,376
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548

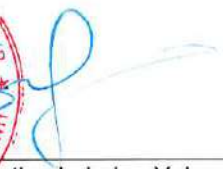


Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant





Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 January 2025

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

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26th amended ERC dated 3 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/QD-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2024, the Company has thirteen direct subsidiaries, twelve indirect subsidiaries, one associate, and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Mekong Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
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	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	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Commercial Property Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Land Investment Company Limited	HCMC	Management service	100
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Long Retail Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Long SPV Company Limited	HCMC	Real estate	100

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries (continued)			
Loc An Thanh Company Limited	Long An	Real estate	100
Phuc An Thanh Company Limited	Long An	Real estate	100
Jointly-controlled entity			
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon Dai Phuoc")	HCMC	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited ("Anabuki NL")	HCMC	Real estate	30.59

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

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks; investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; real estate management services.

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

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

BOARD OF DIRECTORS

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

MANAGEMENT

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

Mr Lucas Ignatius		
Loh Jen Yuh	General Director	appointed on 30 March 2024
Mr Tran Xuan Ngoc	General Director	resigned on 30 March 2024
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	appointed on 16 September 2024
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	resigned on 16 September 2024

Mr Tran Xuan Ngoc was resigned from his position as the General Director from 30 March 2024. On the same date, Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh will be appointed to the position of the General Director for period from 2024 to 2026.

Mr Nguyen Huy Duc was resigned from his position as the Chief Financial Officer from 16 September 2024. On the same date, Mr Chan Hong Wai will be appointed to the position of the Chief Financial Officer for period from 2024 to 2026.

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year then ended 31 December 2024 in accordance with the Power of Attorney effective from 30 March 2024.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited

2. BASIC OF PREPARATION

2.1 *Applied accounting Standards and System*

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

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

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

2. BASIC OF PREPARATION (continued)

2.1 Applied accounting Standards and System (continued)

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

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basic of consolidation

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

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories*

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 *Receivables*

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

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

3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 Fixed assets (continued)

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 Leased assets

Where the Group is the lessee

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

Where the Group is the lessor

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

Lease income is recognised in the consolidated 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 assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

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

3.7 Investment properties

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *Investment properties* (continued)

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

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

3.8 *Borrowing costs*

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

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

3.9 *Prepaid expenses*

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

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

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

3.10 *Business combinations and goodwill*

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments

Investments in associates

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

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

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

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

Investment in jointly controlled entities

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

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

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Held-to-maturity investments

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Payable and accruals

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

3.13 Accrual for severance allowance

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been 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. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

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

3.14 Provision

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

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

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

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

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

3.16 Treasury shares

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Appropriation of net profit*

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

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Other funds belonging to owners' equity*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

3.18 *Earnings per share*

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

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

3.19 *Revenue recognition*

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

Revenue from construction contracts

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Revenue recognition (continued)

Sale of villas, town houses, and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.20 Tax

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Tax (continued)

Deferred tax (continued)

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 year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

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

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

3.21 Related parties

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

3.22 Segment information

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

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 Disposal of investment in Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")

During the year, the Group completed the disposal of shares that equivalents to 25% of the interest in Paragon, a Jointly-controlled entity to partners. The gain from disposal of shares amounting to VND 230,694,322,127 has been recognised in the consolidated income statement (*Note 30.2*). Accordingly, the Company decreased its ownership in Southgate from 75% to 50%. As the result, the remaining investment in Paragon is presented as an investment in a jointly-controlled entity as at the consolidated balance sheet date (*Note 17.1*).

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 2.9% to 5.5% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3.8% to 7% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from other customers	1,341,373,705,716	1,030,281,878,393
Trade receivables from related parties (Note 35)	125,191,991,543	496,126,338,629
TOTAL	1,466,565,697,259	1,526,408,217,022
Provision for doubtful debts	(1,787,061,836)	(459,761,495)
NET	1,464,778,635,423	1,525,948,455,527

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	350,455,943,618	310,336,873,289
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	255,816,965,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Can Tho Land Fund Development Center	40,119,070,329	-
- Others	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances for construction services	101,581,994,883	549,376,760,691
- Ricons Construction Joint Stock Company	-	289,838,216,770
- Others	101,581,994,883	259,538,543,921
Others	40,324,227,442	106,681,375,021
TOTAL	492,362,165,943	966,395,009,001
Provision for doubtful advance to suppliers	(50,589,989,194)	-
NET	441,772,176,749	966,395,009,001
<i>In which:</i>		
Advance to other suppliers	441,390,736,749	958,089,022,604
Advance to related parties (Note 35)	381,440,000	8,305,986,397

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

9. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the short-term loan receivables are as follows:

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

10. OTHER RECEIVABLES

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	332,952,412,418	422,924,497,669
Deposits	111,476,187,129	269,797,594,274
Advances to employees for other business purposes	56,748,077,021	26,464,096,832
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	55,445,462,994	58,048,417,932
Receivables of interest and shared profits	45,854,086,253	31,105,621,355
Advance for capital contribution	-	170,000,000,000
Others	53,234,572,115	81,592,947,436
	<u>655,710,797,930</u>	<u>1,059,933,175,498</u>
Long-term		
Deposit	10,058,034,416	13,300,991,868
TOTAL	<u>665,768,832,346</u>	<u>1,073,234,167,366</u>
Provision for doubtful debts	(28,150,350,536)	(21,397,850,830)
NET	<u>637,618,481,810</u>	<u>1,051,836,316,536</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	576,968,705,991	822,829,611,534
<i>Due from related parties (Note 35)</i>	60,649,775,819	229,006,705,002

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

11. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	18,031,973,791,483	17,369,409,551,435
Project management services	22,166,170,438	38,841,356,738
Construction materials	6,454,511,951	12,591,785,037
TOTAL	18,060,594,473,872	17,420,842,693,210
Provision for inventories	(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
NET	17,993,416,848,349	17,352,988,318,690
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*)	8,684,523,739,008	8,550,982,574,380
Waterpoint Phase 1 project (*)	3,832,648,063,945	3,560,213,515,392
Waterpoint Phase 2 project (*)	2,594,992,396,132	1,608,445,491,347
Can Tho project	1,805,855,757,397	1,280,709,815,278
Hoang Nam project (Akari)	303,783,933,103	1,666,979,677,284
Nguyen Son project	226,621,280,597	163,448,912,845
Phu Huu project	220,706,290,256	204,268,255,150
Phuoc Long B project – Extension	123,893,014,891	107,235,300,599
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	72,512,433,817	69,643,243,550
VSIP Hai Phong	69,525,064,419	68,032,274,419
Areco project (Flora Novia)	35,877,736,658	24,495,082,567
Long An 36ha project	19,123,289,168	24,473,165,941
Binh Duong project (Ehome 4 project)	12,960,800,537	12,960,800,537
Phu Duc project	2,584,069,675	2,584,069,675
Others	26,365,921,880	24,937,372,471

- (*) LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 24):
- LURs in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province; and
 - LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

12. PREPAID EXPENSES

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

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

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

14. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

(*) Part of land use rights was used to pledge as loans security of the Group (Note 24).

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

15. INVESTMENT PROPERTIES

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

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

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

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

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS

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

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	50.00	984,519,130,211	75.00	1,251,778,695,316
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. (iii)	Real estate	30.59	4,588,500,000	30.59	4,588,500,000
TỔNG CỘNG			<u>1,529,107,630,211</u>		<u>1,796,367,195,316</u>

- (i) The principal activity of Paragon is to develop Nam Long Dai Phuoc Residential Area on an area of 45 hectares in Dai Phuoc Island, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam. The Group has 50% voting rights in this entity.
- (ii) The main activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Urban Area on an area of 26 hectares in Saigon South Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.
- (iii) The current principal activities of Anabuki are real estate agent, consultant and real estate management activities.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

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

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Hong Phat Finance Investment Corporation	Financing activities	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

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

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	Ending balance	Beginning balance
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	270,161,105,096	453,142,666,568
Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	25,642,981,950	35,860,414,876
Vitecons Construction Investment Joint Stock Company	16,400,832,479	12,394,636,215
Cotecons Construction Joint Stock Company	4,908,257,159	94,908,257,159
Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	1,768,413,136	63,401,501,886
Payables to other suppliers	<u>708,452,416,282</u>	<u>515,679,811,585</u>
TOTAL	<u>1,027,334,006,102</u>	<u>1,175,387,288,289</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	1,004,842,005,053	1,162,292,006,362
Due from a related party (Note 35)	22,492,001,049	13,095,281,927

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

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land lots which were not handed-over as at the balance sheet date. Details are as follow:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from customers purchasing real estate properties	3,021,413,994,305	3,150,574,723,370
Advance for disposal of shares	-	662,500,000,000
Others	<u>2,265,818,673</u>	<u>1,523,519,750</u>
TOTAL	<u>3,023,679,812,978</u>	<u>3,814,598,243,120</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	3,021,413,994,305	3,813,074,723,370
<i>Due from a related party (Note 35)</i>	<u>2,265,818,673</u>	<u>1,523,519,750</u>

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Corporate income tax	341,553,166,196	180,288,085,738
Value-added tax	37,107,752,881	23,464,461,699
Personal income tax	20,519,863,447	44,781,877,061
Others	<u>77,164,654</u>	<u>107,349,336</u>
TOTAL	<u>399,257,947,178</u>	<u>248,641,773,834</u>

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	853,705,459,992	748,152,523,386
Interest expense payables	71,289,936,660	88,597,327,450
Other operating costs	<u>322,178,057,609</u>	<u>108,891,386,625</u>
TOTAL	<u>1,247,173,454,261</u>	<u>945,641,237,461</u>

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

23. OTHER PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Dividends payable to non-controlling interests	717,431,751,600	605,806,887,530
Maintenance and warranty expenses	321,905,492,114	292,385,410,195
Deposits received	232,964,338,164	153,456,300,632
Deposits received from customers for purchasing real estate products	5,218,892,200	2,162,000,000
Others	140,527,854,414	78,511,249,285
	<u>1,418,048,328,492</u>	<u>1,132,321,847,642</u>
Long-term		
Deposit received	121,655,266,207	120,520,308,831
Others	188,542,649	127,358,000
	<u>121,843,808,856</u>	<u>120,647,666,831</u>
TOTAL	<u>1,539,892,137,348</u>	<u>1,252,969,514,473</u>

24. LOANS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loan from banks and individuals (Note 24.1)	1,277,857,828,839	1,121,297,752,868
Current portion of long-term loans (Note 24.2)	953,706,819,631	337,264,186,072
Current portion of Bond (Note 24.3)	655,575,633,373	943,516,250,000
	<u>2,887,140,281,843</u>	<u>2,402,078,188,940</u>
Long-term		
Bonds (Note 24.3)	2,956,515,416,664	2,131,460,300,761
Long-term loans from banks (Note 24.2)	1,117,524,361,118	1,573,923,227,845
	<u>4,074,039,777,782</u>	<u>3,705,383,528,606</u>
TOTAL	<u>6,961,180,059,625</u>	<u>6,107,461,717,546</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HIN

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

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan

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

Banks	Ending balance VND	Maturity date	Purpose	Interest rate % p.a	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	399,993,575,639	11 March 2025		7-7.5%	LURs at Lot 2479, Map sheet number 5; Lot 779, Map sheet 6 and Lot 226, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	300,000,000,000	From 17 May 2025 to 30 September 2025		6.8% - 7.3%	LURs at Lot 7689 and 582, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 3	88,775,840,213	From 27 March 2025 to 5 September 2025		7.8% - 8.8%	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank					
	99,690,994,719	14 September 2025	Support working capital requirements	7%	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – HCM City Branch					
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	86,721,254,486	23 April 2025		6.5%	Unsecured
United Overseas Bank (Vietnam) Limited					
	89,520,663,367	21 August 2025		7.87%	LURs at Lot 7162 and 6262, Map sheet number 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
	43,954,446,022	From 23 January 2025 to 19 May 2025		5.6% - 7.5%	Remaining receivables from Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 project of Southgate
Individual 5	71,538,326,525	30 June 2025		4%	Unsecured
Individual 6	49,584,591,368	31 October 2025		4%	Unsecured
Individual 7	48,078,136,500	11 October 2025		4%	Unsecured
TOTAL	1,277,857,828,839				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

24. LOANS (continued)

24.2 Long-term loan

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

Banks	Ending balance VND	Interest rate % p.a	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank Loan 1	400,000,000,000	9%	25 October 2027	Financing for constructing Can Tho project	The ownership of arising assets and the transition of secured assets at the Nam Long 2 Residential Area project in the Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City.
Loan 2	317,796,730,457	7.4%	31 May 2025	Financing for investing and developing Izumi project	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 3	161,280,880,187	8% - 9.5%	From 24 November 2025	Financing for constructing Southgate project	LURs at Lot 2479, Map sheet number 5; Lot 779, Map sheet 6 and Lot 226, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
Loan 4	71,321,000,000	9%	From 29 December 2025	Financing for business cooperation contract to develop MR1 project	LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	820,000,000,000	6.1%	From 24 January 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	300,832,570,105	8.04%	From 22 May 2025 to 22 May 2026	Financing for investing and developing Izumi project	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project of DNWF project (Note 11)
TOTAL	2,071,231,180,749				
<i>In which:</i>					
- Current portion	953,706,819,631				
- Non-current portion	1,117,524,361,118				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

24. LOANS (continued)

24.3 Bonds

Arrangement/ guarantor organisations	Owners	Ending balance VND	Interest rate % p.a	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11%	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	162,571,075 VCD's shares owned by the Company and 19,982,578 VCD's shares owned by the Nam Khang
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company Techcom Bond Investment Fund	800,000,000,000 150,000,000,000	9.78%	22 August 2027	Debt Restructuring of the Issuer	65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	510,000,000,000 120,000,000,000 30,000,000,000	6.5%	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	56,165,462 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.45%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

24. LOANS (continued) 24.3 Bonds

Arrangement/ guarantor organisations	Owners	Ending balance VND	Interest rate % p.a	Maturity date	Purpose	Collateral
VNDIRECT Securities Corporation	KIS Vietnam Securities Corporation VNDIRECT Securities Corporation	70,000,000,000 126,000,000,000	9.5%	17 June 2029	Implement the investment programs of the Issuing Organization	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	AIA Vietnam Life Insurance Limited Company.	16,000,000,000				
	FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	12,000,000,000				
	Sun Life Vietnam Insurance Company Limited	126,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation	100,000,000,000				

Less:

Issuance costs (47,908,949,963)

Ending balance

3,612,091,050,037

In which:

Non-current portion

2,956,515,416,664

Current portion

655,575,633,373

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

24. LOANS (continued)

24.4 Movements of loans and bond during the year

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

25. BONUS AND WELFARE FUND

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	73,991,266,364	97,890,138,720
Increase (Note 28.1)	33,943,200,000	10,000,000,000
Fund usage	<u>(53,823,482,181)</u>	<u>(33,898,872,356)</u>
Ending balance	<u>54,110,984,183</u>	<u>73,991,266,364</u>

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

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

27. PROVISIONS

The balance represented the provision for warranty for work and work items completed which was handed over as at the consolidated balance sheet date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

28. OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year							
Beginning balance	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	6,974,710,000	-	-	-	-	6,974,710,000	
Equity transactions with non-controlling interest	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)	
Net profit after tax	-	-	-	-	483,736,401,573	483,736,401,573	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)	
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765	
Current year							
Beginning balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	2,978,330,000	-	-	-	-	2,978,330,000	
Net profit after tax	-	-	-	-	512,203,234,517	512,203,234,517	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)	
Ending balance	3,850,753,040,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,165,747,625,932	9,672,450,074,253	

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

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Shares

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

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

28.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Share capital		
Beginning balances	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
Increase	2,978,330,000	6,971,710,000
Ending balances	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,003,958,029	76,816,060,000
Dividends paid in cash	191,917,998,063	75,659,077,083

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

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

Movements of non-controlling interests are as follows:

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

30. REVENUES

30.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Gross revenues	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of land, apartments, town houses and villas	6,945,465,820,106	2,887,198,132,566
Revenue from rendering of services	165,556,816,678	221,229,268,349
Revenue from construction	27,196,864,179	45,228,296,672
Revenue from sales of commercial real estate	20,290,909,091	-
Rental income from investment properties	37,540,072,139	27,766,093,140
<i>In which:</i>		
Revenue to other parties	7,090,241,456,364	2,722,669,496,287
Revenue to related parties (Note 35)	105,809,025,829	458,752,294,440

30.2 Finance income

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

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of land, apartments, town houses and villas	3,933,248,539,158	1,347,676,223,620
Cost of rendering of services	145,627,690,115	211,387,946,112
Cost of construction services	22,123,474,114	47,922,484,760
Cost of commercial real estate	6,629,974,109	-
Operating costs of investment property	20,537,322,982	12,397,743,507
TOTAL	<u>4,128,167,000,478</u>	<u>1,619,384,397,999</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

32. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	212,433,825,375	277,720,648,082
Bonds issuance fees	55,390,154,715	18,471,686,300
Other	63,471,770,552	-
TOTAL	<u>331,295,750,642</u>	<u>296,192,334,382</u>

33. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Other income		
Contract penalty	53,669,535,079	31,754,945,233
Reversal of warranty provision	14,793,487,148	10,318,132,230
Others	16,262,802,104	4,847,224,662
	<u>84,725,824,331</u>	<u>46,920,302,125</u>
Other expenses		
Penalty	24,863,901,801	18,619,224,759
Others	3,916,872,295	1,724,933,538
	<u>28,780,774,096</u>	<u>20,344,158,297</u>
OTHER PROFIT	<u>55,945,050,235</u>	<u>26,576,143,828</u>

34. CORPORATE INCOME TAX

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

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current CIT expense	400,777,806,333	271,668,190,899
Deferred tax income	56,280,329,995	(104,062,946,451)
TOTAL	<u>457,058,136,328</u>	<u>167,605,244,448</u>

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

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
NNH Mizuki	Dividend income	256,084,000,000	28,985,296,803
	Project management services (*)	105,618,374,094	428,366,135,632
	Capital redemption	-	210,000,000,000
Paragon	Capital contribution	55,000,000,000	80,000,000,000
	Project management services revenue	128,242,901	28,087,000,000
Anabuki NL	Management fee	1,340,878,899	57,516,668,360
	Project management services revenue	62,408,834	2,299,158,808
Tan Hiep	Acquisition of shares	-	190,000,000,000
(*) Sales to related parties (Note 30.1)		105,809,025,829	458,752,294,440

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Short-term trade receivables			
Paragon	Project management services	66,973,000,000	66,973,000,000
NNH Mizuki	Project management services	55,740,925,659	147,770,651,722
Anabuki NL	Project management services	2,478,065,884	2,482,686,907
Thai Binh	Disposal of investment	-	278,900,000,000
		125,191,991,543	496,126,338,629
Short-term advance to suppliers			
Anabuki NL	Advance for management service	381,440,000	8,305,986,397

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>VND</i>
			<i>Beginning balance</i>
<i>Other short-term receivables</i>			
NNH Mizuki	Receivables from Business Cooperation		
	Contacts	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	3,600,000,000	3,485,296,803
Anabuki NL	Service	627,312,825	-
	Deposit	300,000,000	-
Paragon	Advance of contribution capital	-	170,000,000,000
	Interest income	-	75,945,205
		<u>59,972,775,819</u>	<u>229,006,705,002</u>
<i>Short-term payable</i>			
Anabuki NL	Management fee	<u>22,492,001,049</u>	<u>13,095,281,927</u>
<i>Short-term advance from customer</i>			
Tan Hiep	Advance of purchasing land plots	2,118,000,000	-
NNH Mizuki	Construction consulting service	<u>103,547,500</u>	<u>1,523,519,750</u>
		<u>2,265,818,673</u>	<u>1,523,519,750</u>
<i>Other long-term receivables</i>			
Tan Hiep	Deposit	567,000,000	-
Anabuki NL	Deposit	<u>110,000,000</u>	<u>-</u>
		<u>677,000,000</u>	<u>-</u>

Remuneration for members of the Board of Directors ("BOD"), and salary of General Director and other management members are as follows:

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

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

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	<u>1,108,184,166</u>	<u>1,108,184,166</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

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

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

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

36. EARNINGS PER SHARE

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

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

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Net profit after tax (VND)	512,203,234,517	483,736,401,573
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND)</i>	<u><i>(23,049,145,553)</i></u>	<u><i>(27,599,838,134)</i></u>
Net (loss) profit attributable to ordinary shareholders (VND)	489,154,088,964	456,136,563,439
Weighted average number of ordinary shares during the year (<i>shares</i>)	<u>385,075,304</u>	<u>384,129,961</u>
Weighted average number of ordinary share adjusted for the effect of dilution	385,075,304	384,129,961
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>1,270</i>	<i>1,187</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>1,270</i>	<i>1,187</i>

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these consolidated financial statements.

37. 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 consolidated financial statements of the Group.



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 January 2025

Nam Long Investment Corporation

EXPLANATION OF CONSOLIDATED BUSINESS RESULTS IN THE QUARTER 4 OF 2024

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 16/2025/CTV/NLG

Ho Chi Minh, 23 January 2025

Re: Explaining the variance from 10% and above of consolidated profit after tax 4th quarter of 2024 and full year 2024 compared 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 variance from 10% and above of consolidated profit after tax of 4th quarter of 2024 and full year 2024 compared with the same period last year as below:

No	Items	Quarter 4.2024	Quarter 4.2023	Var	2024 (Dong)	2023 (Dong)	Var
1	Revenues	6,368,541,228,568	1,635,961,484,491	289%	7,196,050,482,193	3,181,421,790,727	126%
2	Net profit after tax	1,327,233,245,244	481,836,157,275	175%	1,381,697,050,629	800,477,434,350	73%

The consolidated revenues of Quarter 4.2024 reached 6,369 billion dong, increased by 4,733 billion dong or 289% as compared to the same period last year. The revenue was mainly contributed from revenue of apartments, town house and villas (which was accounted for 99% of total revenues). Net profit of Quarter 4. 2024 increased 845 billion dong or 175% as compared with the same period as previous year, primarily due to revenue from the handover of key projects Akari and Can Tho.

The consolidated revenues of 2024 reached VND 7,196 billion, increase by VND 4,015 billion or 126% compared to 2023. Revenue in the year was mainly contributed from sales of houses and apartments (which accounted for about 97% of total revenue) reached 6,946 billion from key projects Akari and Can Tho. Net profit in 2024 increased by VND 581 billion or 73% compared to the previous year mainly due to increased revenue compared to the same period in 2023.




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 January 2025