



NAM LONG

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2024**

KIÊN ĐỊNH

TẦM NHÌN 2030

”

*Chúng tay kiến tạo
môi trường sống,
sản phẩm giá trị
vì cộng đồng.*

NỘI DUNG CHÍNH



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

I.

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Thông tin tổng quan	06
Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn	10
Sứ mệnh, Tâm nhìn và Giá trị cốt lõi	14
Định hướng phát triển 2021-2030	16
Lịch sử phát triển	20
Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi	22

II.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng quan	40
Sự kiện nổi bật	42
Kết quả kinh doanh	44
Giải thưởng	50

III.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Sơ đồ tổ chức	54
Báo cáo quản trị	60
Quản trị rủi ro	74
Cơ cấu cổ đông	80

IV.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long	85
Bảo vệ môi trường	92
Gắn kết nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng	94

V.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	98
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	100
Báo cáo kiểm toán độc lập	101
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	102
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	104
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	106

I.

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Thông tin tổng quan	06	Định hướng phát triển 2021-2030	16
Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn	10	Lịch sử phát triển	20
Sứ mệnh, Tầm nhìn và Giá trị cốt lõi	14	Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi	22

KIÊN ĐỊNH TẦM NHÌN 2030



TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN NAM LONG

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
Tên tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation
Giấy chứng nhận đăng ký
doanh nghiệp số: 0301438936
Vốn điều lệ: **3.850.753.040.000 VND**
Mã cổ phiếu: NLG

Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, Q.7, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84-28) - 54 16 17 18
Fax: (+84-28) - 54 17 18 19
Website: <http://www.namlongvn.com/>

KẾT QUẢ KINH DOANH 2024

Doanh thu thuần | **+126%**

7.196 tỷ VND

Lợi nhuận thuộc cổ đông
công ty mẹ (PATMI) | **+7%**

518 tỷ VND

Nợ/Vốn chủ sở hữu

48%

Duy trì cấu trúc vốn an toàn

Doanh thu bán giao | **+12%**

7.870 tỷ VND

EPS | **+10%**

1.285 đồng/cổ phiếu

Doanh số bán hàng | **+34%**

5.155 tỷ VND

Tiền và tương đương tiền | **+114%**

5.443 tỷ VND

* % tăng trưởng so với năm 2023

FiinRatings

Công bố Kết quả Xếp hạng
Tín nhiệm Nhà phát hành
lần đầu năm 2024:

Công ty Cổ phần
Đầu tư Nam Long **A-**

Triển vọng **ỔN ĐỊNH**

Đã bán giao

>25.000

Sản phẩm

Top 2

Công ty Bất động sản uy tín
trong 03 năm liên tục

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN

LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác cùng toàn thể nhân viên Tập đoàn Nam Long (NLG)!

Thay mặt tập đoàn Nam Long, chúng tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu của năm 2024 và định hướng Nam Long 2025.

2024 - LỢI THẾ CỦA NIỀM TIN

Năm 2024 là một năm của sự kiên định, linh hoạt và tiến bộ. Mặc dù phải đối mặt với bối cảnh kinh tế toàn cầu biến động và các điều chỉnh chính sách trong nước, nền kinh tế Việt Nam vẫn có những dấu hiệu tích cực, với sự gia tăng đầu tư công và phát triển cơ sở hạ tầng tạo mở ra nhiều cơ hội mới cho sự tăng trưởng. Trước những thay đổi này, Tập đoàn Nam Long tiếp tục xây dựng trên nền tảng niềm tin – niềm tin từ khách hàng, đối tác, cổ đông và nhân viên. Với uy tín thương hiệu vững mạnh cùng chuyên môn sâu rộng trong ngành, chúng tôi đã thành công vượt qua các thử thách và tận dụng khai thác mọi cơ hội mới. Các thành tựu trọng yếu đạt được trong năm 2024 phần nào phản ánh sức mạnh của tầm nhìn và khả năng thực hiện của chúng tôi:

1. Kết quả Tài chính ấn tượng

Trong năm 2024, Tập đoàn Nam Long ghi nhận kết quả tài chính kỷ lục, củng cố vị thế của mình là một trong những nhà phát triển Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam:

- Doanh thu đạt 7.196 tỷ VND, tăng 126% so với năm 2023;
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt 518 tỷ VND, khẳng định nền tảng tài chính vững mạnh của Nam Long.

2. Đẩy mạnh việc Phát triển Nhà ở & Đô thị

Cam kết của chúng tôi trong việc cung cấp các sản phẩm nhà ở chất lượng cao và các dự án khu đô thị tích hợp vẫn được tiếp tục duy trì mạnh mẽ:

- Bàn giao thành công hơn 2.000 căn hộ tại các dự án Akari City, Mizuki Park và Nam Long II Central Lake;
- Trao 3.000 sổ hồng tại các dự án đã hoàn thành, đảm bảo việc khách hàng nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu kịp thời;
- Tiếp tục triển khai các khu đô thị quy mô lớn, bao gồm Waterpoint giai đoạn 1 (165 ha), Izumi City (170 ha) và Nam Long II Central Lake (43 ha).

3. Mở rộng mảng kinh doanh Bất động sản Thương mại & Hệ sinh thái Đô thị

Một khu đô thị được quy hoạch tốt không chỉ cung cấp chốn an cư mà còn cần kiến tạo nên một cộng đồng sôi động, bền vững và tự phát triển trong tương lai. Năm 2024, Nam Long đã tích cực mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong lĩnh vực bất động sản thương mại và dịch vụ đô thị:

- Hợp tác với Tập đoàn Khai Sáng (giáo dục), SanHà và Kingfoodmart (bán lẻ), Bệnh viện Saigon MTV (y tế), và các đối tác hàng đầu trong ngành F&B như Trung Nguyên Coffee để nâng cao các dịch vụ thương mại và phong cách sống tại Waterpoint và Mizuki Park;
- Củng cố cơ sở hạ tầng và tiện ích đô thị để tạo ra các khu đô thị năng động, tích hợp tốt, thúc đẩy lối sống bền vững.

4. Niềm tin từ Nhà đầu tư & Huy động Vốn Chiến lược

Việc thực hiện thành công các chiến lược hợp tác vốn và chiến lược M&A là minh chứng cho khả năng thu hút các nhà đầu tư chiến lược dài hạn của Nam Long:

Hoàn thành giao dịch M&A quan trọng đối với một phần dự án Nam Long Đại Phước cùng đối tác Nhật Bản Nishi-Nippon Railroad.

5. Thành tựu & Giải thưởng

Kết quả kinh doanh của Nam Long trong năm 2024 đã được các tổ chức uy tín trong nước và quốc tế công nhận, khẳng định vị thế dẫn đầu của chúng tôi trong lĩnh vực phát triển bất động sản và phát triển bền vững:

- Đứng thứ hai trong top 10 Chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam (VNR 500).
- Top 50 Công ty đại chúng uy tín và hiệu quả (VNR 500)
- Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes Việt Nam).
- Doanh nghiệp Bất động sản tiên phong về Phát triển bền vững (Dot Property).
- Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững tiêu biểu (Nhịp cầu đầu tư).
- Top 100 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam (Brand Finance).

6. Cam kết với Trách nhiệm Xã hội & Phát triển Cộng đồng

Ngoài thành công trong kinh doanh, Nam Long vẫn luôn cam kết tạo ra những tác động xã hội có ý nghĩa và bền vững. Trong năm 2024, chúng tôi tiếp tục dẫn đầu các sáng kiến trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp (CSR) hướng đến giáo dục, nhà ở xã hội và gắn kết cộng đồng:

- Học bổng Swing for Dreams, năm nay đã bước vào năm thứ 15, tiếp tục hỗ trợ học sinh, sinh viên Việt Nam đạt được ước mơ học tập;
- Chương trình Nhà ở Xã hội EHomeS củng cố sứ mệnh của chúng tôi trong việc cung cấp các giải pháp nhà ở chất lượng với giá cả phải chăng;
- Tổ chức các sự kiện quy mô lớn như lễ hội pháo hoa đón giao thừa và khánh thành Làng Văn hóa Việt - Nhật, tăng cường giao lưu văn hóa và tinh thần cộng đồng.

2025 - KIẾN ĐỊNH HƯỚNG TỚI TẦM NHÌN 2030

Bước vào năm 2025, triển vọng kinh tế Việt Nam vẫn rất hứa hẹn, với mức tăng trưởng GDP dự kiến vượt 8% và đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào bất động sản tiếp tục tăng mạnh. Trong khi đó, các dự án cơ sở hạ tầng lớn - bao gồm đường sắt cao tốc, cao tốc liên vùng và mạng lưới logistics – đang mở ra cơ hội mới cho sự phát triển đô thị.

Hướng đến tầm nhìn 2030, Tập đoàn Nam Long đã chuẩn bị sẵn sàng để nắm bắt đà phát triển này bằng cách tận dụng quỹ đất đã được hoàn thiện pháp lý và mô hình quản trị tập trung vào các dự án. Các ưu tiên chiến lược chính của chúng tôi cho năm 2025 bao gồm:

1. Đầu tư & Phát triển Quỹ đất

- Mở rộng mạng lưới nhà đầu tư, tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.
- Mua đất mới tại các khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, phù hợp với xu hướng đô thị hóa của Việt Nam.
- Thực hiện các chiến lược M&A có mục tiêu để đảm bảo sự mở rộng bền vững và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

2. Phát triển Nhà ở & Đô thị

- Tiếp tục thực hiện các dự án phát triển khu đô thị tích hợp với trọng tâm là xây dựng môi trường sống bền vững, kết nối và tạo dựng cộng đồng năng động.
- Triển khai các dự án thành phần mới tại Waterpoint (Long An), Nam Long Đại Phước (Đồng Nai), Izumi City (Đồng Nai) và Nam Long II Central Lake (Cần Thơ).
- Mở rộng ra thị trường miền Bắc, với dự án đầu tiên dự kiến ra mắt tại Hải Phòng.
- Giới thiệu dòng sản phẩm nhà ở cao cấp, phục vụ nhu cầu ngày càng tăng về không gian sống cao cấp.
- Sâu sắc hơn nữa mối quan hệ đối tác với các nhà phát triển Nhật Bản và quốc tế, đảm bảo quy hoạch và thực hiện đô thị đạt tiêu chuẩn quốc tế.

3. Mở rộng Bất động sản Thương mại & Dịch vụ Đô thị

- Tăng cường hệ sinh thái đô thị của Nam Long bằng cách hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ hàng đầu trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, bán lẻ và F&B.
- Tham gia vào các giao dịch M&A bất động sản thương mại để tối ưu hóa hạ tầng các khu đô thị.
- Tìm kiếm cơ hội kinh doanh mới trong lĩnh vực bất động sản thương mại và dịch vụ đô thị.

4. Củng cố tính linh hoạt của Tổ chức & Văn hóa Doanh nghiệp

- Nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả thông qua mô hình quản lý tập trung vào các dự án, đảm bảo quyết định nhanh chóng và cải thiện sự hợp tác giữa các khối chức năng.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp "One Nam Long", thúc đẩy sự trao đổi cởi mở, tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp và hướng đến thành công chung của tập thể Nam Long.

MỘT TƯƠNG LAI ĐƯỢC XÂY DỰNG TRÊN SỰ TIN TƯỞNG VÀ PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

Khi tiến về phía trước, phát triển bền vững, đổi mới sáng tạo và quy hoạch đô thị lấy khách hàng làm trung tâm sẽ tiếp tục là cốt lõi trong chiến lược của Nam Long. Cam kết kiên định trong việc tạo dựng môi trường sống chất lượng và mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông sẽ tiếp tục là kim chỉ nam cho hành trình sắp tới của chúng tôi.

Mặc dù động lực thị trường có thể thay đổi, mục tiêu Nam Long vẫn kiên định, không thay đổi:

- Thúc đẩy tăng trưởng bền vững cho doanh nghiệp.
- Tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, đối tác và nhân viên.
- Góp phần vào sự phát triển đô thị và kinh tế của Việt Nam.

Chúng tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến các cổ đông, đối tác và nhân viên vì sự tin tưởng và hỗ trợ không ngừng. Cùng nhau, chúng ta sẽ kiên định vượt qua thử thách và đạt được sự tăng trưởng bền vững.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công!

NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn

TẦM NHÌN 2030

- 01 Trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam và khu vực.
- 02 Thương hiệu uy tín với trọng tâm là khách hàng.
- 03 Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm.
- 04 Gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông.
- 05 Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam.

SỨ MỆNH

CHUNG TAY KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG,
SẢN PHẨM GIÁ TRỊ VÌ CỘNG ĐỒNG

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

INTEGRITY

Trân trọng lời nói của mình. Thực hiện lời hứa của mình, và đúng thời hạn. Bất kỳ khi nào không thể giữ lời hứa của mình, lập tức thông báo tới các bên liên quan và làm tất cả những điều cần phải làm để dọn dẹp những tác động của việc không giữ lời của mình.

TÍNH CHUYÊN NGHIỆP

Thành thạo, điều luyện trong các hoạt động nghiệp vụ và chuyên môn, thông hiểu và tuân thủ các quy định để đáp ứng tốt nhất yêu cầu của khách hàng nội bộ và bên ngoài.

TINH THẦN LÀM CHỦ

Mỗi thành viên luôn làm chủ trong công việc; suy nghĩ, hành động để đạt được các mục tiêu chung của gia đình Nam Long và chia sẻ kết quả.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hoà, Đồng Nai)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 2021-2030

2021 - 2024

TÀI CHÍNH ỔN ĐỊNH

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

Phát triển các dự án vừa túi tiền và tiếp tục hoàn thiện bộ tiêu chí phát triển Khu đô thị tích hợp.

Tiếp tục tạo dựng và giữ vững niềm tin với khách hàng, đối tác và là niềm tự hào của nhân viên.

2025 - 2027

TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG CAO

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Phát triển Khu đô thị tích hợp hiện hữu và mở rộng thị trường ra phía Bắc với các dòng sản phẩm chủ lực của Nam Long: Valora, Flora, EHome và EHomeS.

Tiếp tục mở rộng quỹ đất tại các khu vực tiềm năng và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới thông qua các hoạt động M&A.

Hoạt động theo mô hình Tập đoàn và tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi số.

2028 - 2030

THƯƠNG HIỆU ĐÁNG TIN CẬY

Công ty Bất động sản tích hợp
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Tiếp tục phát triển Khu đô thị tích hợp trên các dự án hiện hữu và dự án mới.

Tiếp tục mở rộng địa bàn phát triển quỹ đất, tạo nền tảng quỹ đất bền vững cho tương lai.

Gia tăng nguồn doanh thu từ mảng Bất động sản thương mại, tạo nguồn thu ổn.

Đẩy mạnh mở rộng hoạt động đầu tư vào các lĩnh vực tiềm năng, đóng góp đáng kể vào lợi nhuận trong tương lai của Tập đoàn.



Hình thực tế Akari City
(Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh)

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG 2025-2027

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

Định vị sản phẩm tại các khu đô thị như Waterpoint, Nam Long - Đại Phước, Izumi City, Nam Long - Cần Thơ. Đồng thời, chuẩn bị thâm nhập vào các thị trường tiềm năng mới ở miền Bắc Việt Nam và đầu tư vào các phân khúc sản phẩm cao cấp, phù hợp với mức sống ngày càng tăng.

Tăng cường hệ sinh thái đô thị của Nam Long bằng cách hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ hàng đầu trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, bán lẻ và F&B.

ĐẦU TƯ VÀ MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

Tiếp tục thực hiện chiến lược, tầm nhìn đã đề ra, trong giai đoạn 2025-2027, Tập đoàn Nam Long sẽ tập trung mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển quỹ đất để tạo nền tảng phát triển cho giai đoạn tiếp theo:

- Đẩy mạnh phát triển quỹ đất tại các khu vực trọng điểm và thế mạnh của Nam Long: Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận miền Nam;
- Thực hiện các hoạt động đầu tư (bao gồm M&A) và mở rộng mạng lưới đối tác.

MÔ HÌNH TẬP ĐOÀN

Tổ chức và hoạt động theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp với các hoạt động trọng điểm do các đơn vị chủ chốt thực hiện, phát huy thế mạnh của từng đơn vị kinh doanh, góp phần đưa Nam Long trở thành đơn vị phát triển bất động sản toàn diện:

- Nam Long Investment Corporation: Quản lý đầu tư và đầu tư, huy động vốn, đầu tư vào các ngành công nghiệp mới, tổ chức nguồn nhân lực Tập đoàn;
- Nam Long Capital: Đầu tư và quản lý đầu tư;
- Nam Long Land: Phát triển Khu đô thị và Nhà ở;
- Nam Long Commercial Property: Đầu tư và Phát triển Bất động sản thương mại;
- Nam Long ADC: Phát triển nhà ở vừa túi tiền với dòng sản phẩm EHome và EHomeS;
- Nam Khang: Xây dựng và Cung cấp vật liệu xây dựng.

CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

Chuyển đổi số là chiến lược trọng tâm của Nam Long trong quá trình hiện thực hóa tầm nhìn 2030, chuyển đổi số đã và đang nâng cao hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn, với các mục tiêu sau:

- Nâng cao trải nghiệm của cư dân và khách hàng thông qua dịch vụ bán hàng, quản lý trực tuyến;
- Chế độ báo cáo định kỳ được kết nối, tích hợp và hiển thị trên nền tảng trực tuyến.

LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN



Công ty TNHH Nam Long được thành lập, thuộc thể hệ doanh nghiệp ngoài quốc doanh hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.



Cùng Việt Nam hội nhập quốc tế, đón chào 2 cổ đông chiến lược:

- Công ty Nam Việt (100% vốn Goldman Sachs).
- Quỹ ASPL (Malaysia).

Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán (HOSE: NLG).



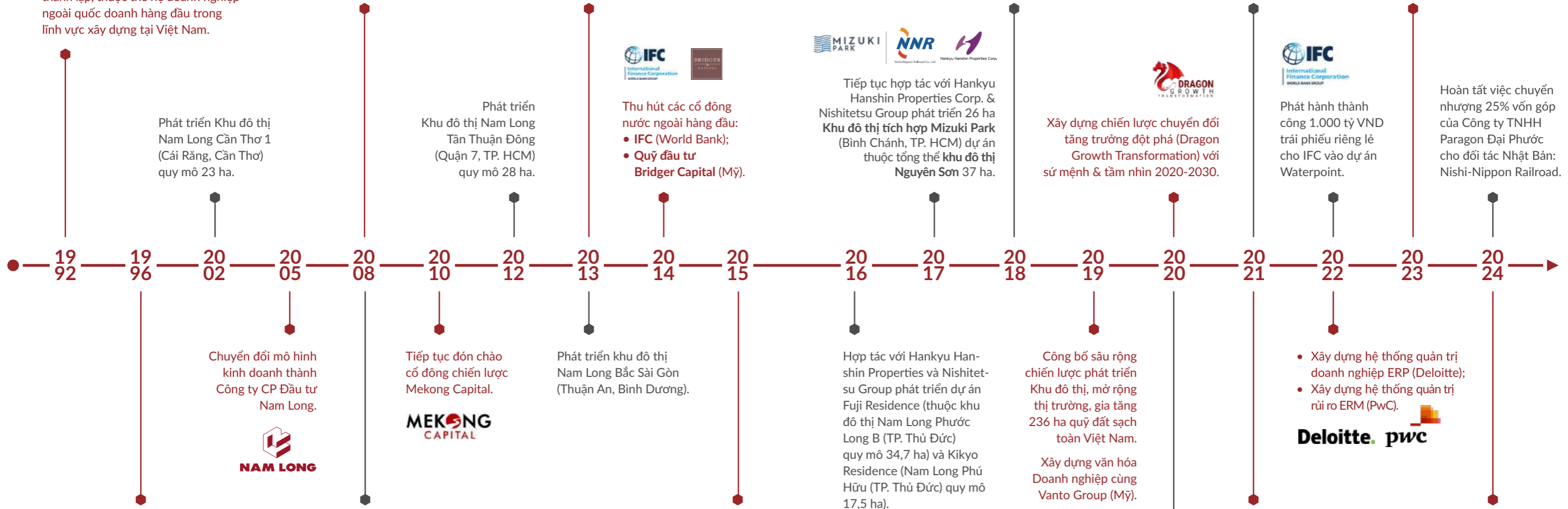
Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishitetsu Group phát triển khu đô thị Akaki City (Bình Tân, TP. HCM) quy mô 8,5 ha.

Hợp tác với Nishitetsu Group phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của khu đô thị Waterpoint (Bến Lức, Long An) tổng quy mô 355 ha (tên khác: Southgate).



Hợp tác cùng Nishi Nippon Railroad phát triển dự án Nam Long Đại Phước (Nhơn Trạch, Đồng Nai) quy mô 45 ha.

- Nam Long hiện thực hóa mô hình Kinh doanh phục vụ chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation thông qua việc hình thành pháp nhân Nam Long Land và Nam Long Commercial Property.
- Hoàn tất trái phiếu OCB.
- Hoàn tất các chính sách nhân sự và phúc lợi cùng tư vấn Mercer.
- Hoàn tất khung quản lý tập đoàn cùng tư vấn E&Y.
- Chuyển đổi số: Vận hành 2 ứng dụng mới: E-Office và Salesforce.



Phát triển Khu đô thị Nam Long Cần Thơ 1 (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 23 ha.

Phát triển Khu đô thị Nam Long Tân Thuận Đông (Quận 7, TP. HCM) quy mô 28 ha.

Thu hút các cổ đông nước ngoài hàng đầu:

- IFC (World Bank);
- Quỹ đầu tư Bridger Capital (Mỹ).

Tiếp tục hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. & Nishitetsu Group phát triển 26 ha Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. HCM) dự án thuộc tổng thể khu đô thị Nguyễn Sơn 37 ha.

Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh & tầm nhìn 2020-2030.

Phát hành thành công 1.000 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ cho IFC vào dự án Waterpoint.

Hoàn tất việc chuyển nhượng 25% vốn góp của Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho đối tác Nhật Bản: Nishi-Nippon Railroad.

Chuyển đổi mô hình kinh doanh thành Công ty CP Đầu tư Nam Long.

Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital.

Phát triển khu đô thị Nam Long Bắc Sài Gòn (Thuận An, Bình Dương).

Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển dự án Fuji Residence (thuộc khu đô thị Nam Long Phước Long B (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha) và Kikyo Residence (Nam Long Phú Hữu (TP. Thủ Đức) quy mô 17,5 ha).

Công bố sâu rộng chiến lược phát triển Khu đô thị, mở rộng thị trường, gia tăng 236 ha quỹ đất sạch toàn Việt Nam.

Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp cùng Vanto Group (Mỹ).

Xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp ERP (Deloitte); Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro ERM (PwC).

- Vốn hóa đạt 1 tỷ đô la trên Sàn chứng khoán;
- Hợp tác chiến lược cùng TBS Land.

Hoàn thiện và vận hành mô hình Tập đoàn theo chiến lược chuyển đổi với 5 mảng kinh doanh cốt lõi:

- Nam Long Capital: Đầu tư và quản lý đầu tư;
- Nam Long Land: Phát triển Khu đô thị và Nhà ở;
- Nam Long Commercial Property: Đầu tư và Phát triển Bất động sản thương mại;
- Nam Long ADC: Phát triển nhà ở vừa túi tiền;
- Nam Khang: Xây dựng và Cung cấp vật liệu xây dựng.

Chính thức bước chân vào lĩnh vực phát triển Bất động sản Nhà ở.



Công bố Khu đô thị Nam Long Phước Long B (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha.

Nam Long vui mừng chào đón:

- Cổ đông chiến lược Keppel Land;
- Lần đầu tiên hợp tác phát triển dự án với 2 tập đoàn 100 năm Nhật Bản Hankyu Hanshin Properties Corp. & Nishitetsu Group.



Hợp tác cùng Hankyu Hanshin Properties Corp. phát triển khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai) quy mô 170 ha.

Phát triển khu đô thị Nam Long II Central Lake (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 43 ha.



*Chú thích: Cấp tập đoàn Cấp dự án

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI



Hình thức tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai)

MÔ HÌNH KINH DOANH TÍCH HỢP

Đảm bảo chuỗi phát triển Bất động sản tích hợp từ phát triển, xây dựng, dịch vụ tiện ích Khu đô thị và Đầu tư Bất động sản thương mại hiệu quả.

ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

NAM LONG CAPITAL



Phát triển quỹ đất;
Kêu gọi đầu tư;
Quản lý danh mục đầu tư.

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở

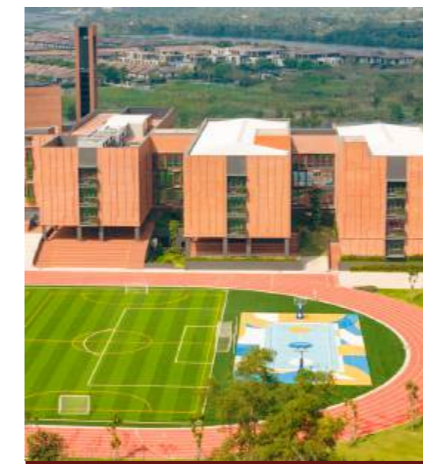
NAM LONG LAND



Dịch vụ phát triển đất;
Dịch vụ phát triển Khu đô thị và Nhà ở (Các dòng sản phẩm Valora, Flora và Premium);
Dịch vụ quản lý Khu đô thị và Nhà ở.

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY



Đầu tư và vận hành Bất động sản thương mại;
Dịch vụ cho tiện ích Khu đô thị và quản lý Bất động sản thương mại.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VỪA TÚI TIỀN

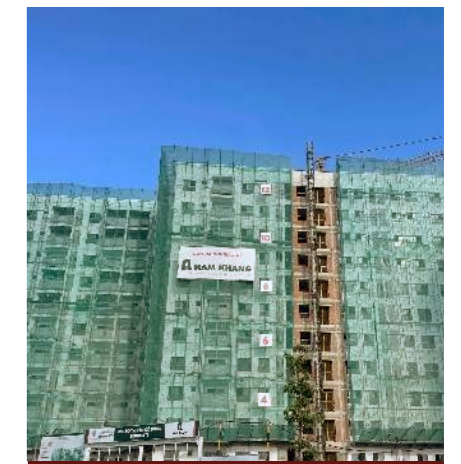
NAM LONG ADC



Chủ đầu tư phát triển các dòng sản phẩm: EHome và EHomeS.

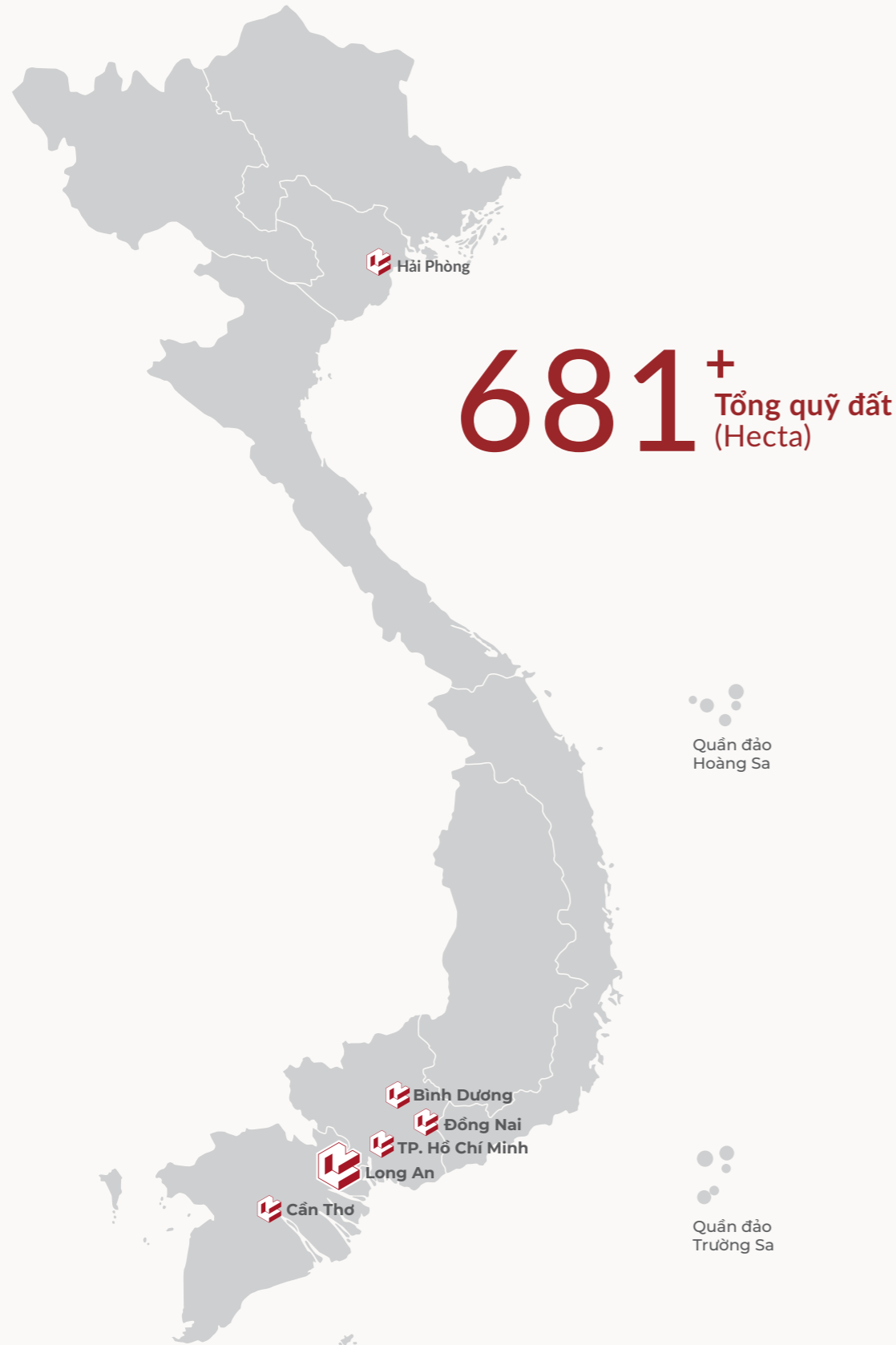
XÂY DỰNG

NAM KHANG



Nhà thầu thi công xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng.

TỔNG QUỸ ĐẤT HIỆN TẠI (ĐÃ VÀ ĐANG ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN)



QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÊN DANH MỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN HIỆN HỮU

TP. Hồ Chí Minh

Sản phẩm

TP. Hồ Chí Minh	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Mizuki Park	26 ha	84	4.047	-
Akari City	8,5 ha	-	4.766	-

Đông Sài Gòn

Sản phẩm

Đông Sài Gòn	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Đồng Nai				
Izumi City	170 ha	2.876	(*)	-
Nam Long Đại Phước	45 ha	583	-	-

(*) Sẽ cập nhật khi có phê duyệt 1/500 điều chỉnh.

Tây Sài Gòn

Sản phẩm

Tây Sài Gòn	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Long An				
Waterpoint Giai đoạn 1	165 ha	2.664	3.379	-
EHome Southgate (**)	-	-	-	1.357
Waterpoint Giai đoạn 2	190 ha	972	5.276	-

(**) EHome Southgate là dự án thành phần thuộc dự án Waterpoint Giai đoạn 1.

Mekong

Sản phẩm

Mekong	Diện tích	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Cần Thơ				
Nam Long II Central Lake	40 ha	880	-	-
EHomeS Cần Thơ	3,8 ha	-	-	1.590

Khu vực phía Bắc

Sản phẩm

Khu vực phía Bắc	Diện tích	Valora - Giai đoạn 1	Flora	EHome/EHomeS
Hải Phòng				
Nam Long Hải Phòng 1	21ha	369	-	-
Nam Long Hải Phòng 2	1,5 ha	-	-	887

Điểm nhấn:

Trong năm 2024, đã hoàn thiện các thủ tục cập nhật Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (ERC) cho nhà Đầu tư để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng vốn vào tháng 06.2024 ở dự án Nam Long Đại Phước.

Sắp kỉ niệm 10 năm với 02 nhà đầu tư chiến lược từ Nhật Bản là: HHP và NNR, đã hợp tác trong hơn 10 dự án với Nam Long. Nam Long cùng đồng hành, cùng chia sẻ với các đối tác các khó khăn, cũng như thuận lợi, đảm bảo hợp tác bền vững.

NAM LONG LAND

Điểm nhấn 2024

Bàn giao	7.450 tỷ VND +11%	1.896 sản phẩm
Bán hàng	4.531 tỷ VND +31%	1.277 sản phẩm

Bàn giao

Bàn giao dự án Akari City - Giai đoạn 2 cho người mua nhà sớm hơn 1 tháng và giá trị bàn giao vượt xa kế hoạch đề ra. Nỗ lực mở khóa pháp lý đóng tiền sử dụng đất và giấy phép bán hàng, kịp thời bàn giao dự án Nam Long II Central Lake góp phần giúp Tập đoàn đạt kế hoạch bàn giao 2024.

Bán hàng

Năm 2024, mở bán thành công 4.531 tỷ VND chủ yếu tại các dự án: Akari City, Mizuki City, Waterpoint Giai đoạn 1, tương ứng tăng trưởng 31% so với cùng kỳ.

Số hồng

Ra sổ hồng đúng tiến độ cam kết với khách hàng, với số sổ hồng phát hành trong năm 2024 trên 2.900 sổ. Trong đó, đã bàn giao 1.800 sổ hồng cho cư dân dự án Akari City giai đoạn 1.

Quản lý và vận hành Khu Đô thị

Dịch vụ quản lý Khu Đô thị và Nhà ở đã triển khai các ứng dụng quản lý dân cư nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ cư dân Rừng Nam Long. Hiện tại, Nam Long Land đang cung cấp dịch vụ quản lý cho hơn 10 Khu đô thị nhà ở và các dự án nhà ở khác đã bàn giao của Tập đoàn.

Bên cạnh các tiện ích tại các Khu đô thị, Nam Long Land tổ chức dịch vụ xe buýt hai chiều từ Quận 7 và Quận 1, TP.HCM đến các Khu đô thị của Tập đoàn và từ Waterpoint đến AEON Mall Bình Tân; hoạt động tất cả các ngày trong tuần. Trong năm 2024, đã triển khai được hơn 3.800 chuyến xe buýt với hơn 19.000 hành khách.

Ngày 15/12/2024, khánh thành Làng văn hoá Việt - Nhật, quy mô 7.000 m². Đây là biểu tượng hợp tác bền chặt giữ 2 quốc gia, với sự tham dự của các đại biểu cấp cao từ Việt Nam và Nhật Bản cùng ban lãnh đạo tập đoàn.



Waterpoint Bến Lức, Long An



Làng văn hóa Việt - Nhật



Bus Hub



Akari City Bình Tân, TP.HCM



Izumi City Biên Hòa, Đồng Nai

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY

Điểm nhấn 2024

Trong năm 2024, bên cạnh công tác quản lý, vận hành và đầu tư các tài sản Bất động sản Thương mại của Tập đoàn, Nam Long Commercial Property đã thành công kêu gọi các nhà đầu tư nhằm hoàn thiện các tiện ích Khu đô thị hiện đại bao gồm trường học, phòng khám, siêu thị vào các Khu Đô thị trọng điểm (Waterpoint, Izumi City, Mizuki Park).

Trường học

Hoàn tất dịch vụ phát triển dự án IS1 cho chủ đầu tư Khai Sáng khai giảng Trường Nội trú Song ngữ Quốc tế EMASI Plus năm học mới 2024-2025.

Siêu thị

Hợp tác cùng SanHà Foodstore đưa vào vận hành Cửa hàng thực phẩm SanHà FoodStore Plus là phiên bản nâng cấp từ không gian, dịch vụ đến chất lượng sản phẩm.

Phòng khám

Hợp tác cùng Công ty TNHH Bệnh viện Sài Gòn MTV đưa vào hoạt động Phòng khám đa khoa Sài Gòn Waterpoint với đầy đủ các chuyên khoa, trang thiết bị y khoa hiện đại cùng đội ngũ y bác sĩ giàu kinh nghiệm.

Đầu tư Bất động sản Thương mại

Nam Long Commercial Property đầu tư góp vốn và vận hành quản lý TMDV 1-2 tại khu Marina Square với nhiều đối tác như: KingFoodmart, Trung Nguyên E-Coffee, ...



EMASI Plus Waterpoint - Bến Lức, Long An



Phòng khám đa khoa Waterpoint - Bến Lức, Long An



SanHà Foodstore Plus Waterpoint - Bến Lức, Long An



TMDV 1-2 Mizuki Park - Bình Chánh, TP.HCM

NAM LONG ADC

Điểm nhấn 2024

Bàn giao	420 tỷ VND +31%	351 sản phẩm
Bán hàng	624 tỷ VND +64%	500 sản phẩm

EHome Southgate

Đã bán hết toàn bộ sản phẩm tại dự án trong 2024: 1.357 sản phẩm.

Đã hoàn tất cấp hơn 245 sổ hồng cho khách hàng giai đoạn 1 và 2 của dự án.

Nam Long Hải Phòng 2

Đang hoàn tất thi công móng để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án kịp tiến độ và mở bán vào giữa năm 2025.



EHome Southgate

Bến Lức, Long An



EHomeS Nam Sài Gòn

Bình Chánh, TP.HCM

EHomeS Nam Sài Gòn

EHomeS Nam Sài Gòn có tổng cộng 1.678 sản phẩm, đã ký hợp đồng mua bán và cho thuê là 1.436 sản phẩm.

Hiện tại, Nam Long ADC đang triển khai ký hợp đồng cho thuê đối với 242 căn còn lại của dự án.

NAM KHANG

Điểm nhấn 2024

GFA xây dựng: khoảng 60.000 m²

EHome/EHomeS

Thế mạnh của Nam Khang là xây dựng dòng sản phẩm EHome và EHomeS cho Tập đoàn.

Trong 2024, Nam Khang hoàn tất xây dựng Khối A1 và B1 EHome Southgate và Khối H, J và K EHomeS Cần Thơ.

Năm 2024, đánh dấu năm đầu tiên Nam Khang mở rộng thị trường xây dựng ra miền Bắc và hiện tại, Nam Khang đang hoàn tất thi công móng dự án tại An Đồng, Hải Phòng.



Công trình xây dựng

An Đồng, Hải Phòng

Hạ tầng kỹ thuật

Nam Khang triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật (san lấp, làm đường, hàng rào,...) tại các dự án thuộc Tập đoàn Nam Long.



Đường D2

Waterpoint - Bến Lức, Long An

Valora và các tiện ích Khu đô thị

Nam Khang tham gia xây dựng các sản phẩm Valora, các tiện ích Khu đô thị (Club House,...) tại các dự án của Tập đoàn như: Izumi City, Waterpoint Giai đoạn 1, Nam Long II Central Lake, ...



Valora

Waterpoint - Bến Lức, Long An



Hình thực tế Tòa nhà Capital Tower
(Quận 7, TP. Hồ Chí Minh)

ĐƠN VỊ KINH DOANH CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN

TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ VND)	TỶ LỆ SỞ HỮU TRỰC TIẾP (%)
ĐƠN VỊ KINH DOANH CHỦ LỰC			
Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	668,3	100%
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	Kinh doanh bất động sản	498,7	100%
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh bất động sản	450,0	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	500,0	100%
CÔNG TY DỰ ÁN			
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	2.587,1	65,1%
Công ty CP Southgate	Kinh doanh bất động sản	1.950,0	60,0%
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Kinh doanh bất động sản	1.977,8	50,0%
Công ty CP NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.080,0	50,0%
Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji	Kinh doanh bất động sản	580,0	50,0%
Công ty TNHH NN Kikyo Valora	Kinh doanh bất động sản	583,0	50,0%
Công ty CP Nam Long VCD	Kinh doanh bất động sản	2.388,1	91,59%
Công ty CP Bất Động Sản Nguyên Sơn	Kinh doanh bất động sản	63,0	87,33%
Công ty CP Đầu tư Nam Phan	Kinh doanh bất động sản	251,3	100%
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Kinh doanh bất động sản	300,0	90,0%
Công ty TNHH Nam Long SPV	Kinh doanh bất động sản	5,0	100%

(*) Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long được sở hữu trực tiếp bởi Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land.

ĐƠN VỊ KINH DOANH CHỦ LỰC

Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land (“Nam Long Land”)

Tên cũ: Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long

668.340.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long được thành lập vào tháng 07/2020 với mục tiêu tổ chức bộ máy chuyên nghiệp để thực hiện việc quản lý dự án – quản lý xây dựng cho các dự án của Tập đoàn, tăng sức cạnh tranh của Tập đoàn Nam Long trên thị trường bất động sản Việt Nam. Từ khi thành lập đến nay, Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao ở tất cả các dự án trọng điểm của Tập đoàn như Mizuki, Southgate, Akari, Izumi, Paragon, ...

Ngày 20/11/2023 Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land với định hướng sẽ là công ty chủ lực của Tập đoàn trong lĩnh vực phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị. Trong năm 2024, Nam Long Land đã tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ VND thành 668 tỷ VND để phục vụ sản xuất kinh doanh.

Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (“Nam Long Commercial Property”)

Tên cũ: Công ty TNHH MTV Quản Lý và Khai thác Bất động sản Nam Long

498.766.102.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

Công ty TNHH MTV Quản Lý và Khai thác Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2007 với dự án đầu tay là Tòa nhà Capital Tower,

Trong các năm qua, Công ty TNHH MTV Quản Lý và Khai thác Bất động sản Nam Long duy trì việc quản lý, khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn như Captial Tower, Flora Fuji, Flora Anh Đào, Novia, Mizuki, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe, ... nhằm hoàn thiện hệ sinh thái cho các khu đô thị của Tập đoàn.

Ngày 19/12/2023 Công ty TNHH MTV Quản Lý và Khai thác Bất động sản Nam Long đã đổi tên thành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property với định hướng sẽ là công ty chủ lực của Tập đoàn trong lĩnh vực quản lý và phát triển tiện ích Khu đô thị và phát triển Bất động sản thương mại.

Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”)

450.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: Lầu 9, Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP.HCM.

Công ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long (gọi tắt là Nam Long ADC) ra đời vào ngày 07/11/2007 với vốn điều lệ 300 tỷ VND, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền (affordable housing). Nam Long ADC giúp hiện thực hoá giấc mơ an cư cho các gia đình trẻ, gia đình có thu nhập thấp trong bối cảnh quỹ đất khan hiếm và giá nhà tăng ở Việt Nam, thực hiện sứ mệnh “Chung tay kiến tạo môi trường sống, sản phẩm vì cộng đồng”. Nam Long ADC đã triển khai thành công:

- 1.240 căn hộ Nhà ở xã hội tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM cùng với đối tác là Công ty CP Đầu tư Nam Phan;
- 1.678 căn hộ Nhà ở xã hội tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM cùng với đối tác là Công ty CP Bất động sản Nguyên Sơn;
- Hợp tác cùng Công ty CP Southgate phát triển 7 block với tổng cộng 1.357 căn hộ EHome tại Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông, Long An;
- Và các dự án khác.

Ngoài ra, với mục tiêu phát triển dài hạn trong tương lai, Nam Long ADC đang tiếp tục triển khai kế hoạch mở rộng thêm quỹ đất mới tại các tỉnh thành như Hải Phòng, Cần Thơ,...

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)

500.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Quận 7, TP.HCM.

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang được thành lập từ năm 2004 và được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên từ ngày 22/7/2015.

Công ty Nam Khang tiếp tục duy trì là một thành viên quan trọng trong chuỗi phát triển bất động sản của Tập đoàn Nam Long với việc nâng cao năng lực thi công tại các dự án của Tập đoàn Nam Long, xây dựng kế hoạch phát triển mảng vật liệu xây dựng, kết hợp với đối tác Kajima Road Việt Nam nâng cao năng lực thi công hạ tầng.

Năm 2024:

Tăng vốn điều lệ 3 đơn vị kinh doanh chủ lực là Nam Long Land và Nam Long Commercial Property, Nam Long ADC. Cụ thể:

Nam Long Land:

Vốn điều lệ tăng từ 50 tỷ VND thành **668 tỷ VND**;

Nam Long Commercial Property:

Vốn điều lệ tăng từ 298,7 tỷ VND thành **498,7 tỷ VND**;

Nam Long ADC:

Vốn điều lệ tăng từ 300 tỷ VND thành **450 tỷ VND**.

Các giao dịch liên quan được thể hiện tại Mục V. Báo cáo tài chính.

CÔNG TY DỰ ÁN

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2.587.100.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (1 liên doanh giữa Nam Long Group và Hankyu Hanshin Properties Corp), được thành lập vào ngày 22/04/2008, là chủ đầu tư của dự án Izumi City quy mô 1.693.960 m² tọa lạc tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Với quy mô gần 170 hecta, tiếp giáp sông Đồng Nai và hai tuyến đường huyết mạch – Hương lộ 2 và Nam Cao, Izumi City khẳng định vị thế tâm điểm phồn vinh nơi cửa ngõ phía Đông Thành phố, là nơi hội tụ của các cửa ngõ giao thương trọng yếu, các trung tâm kinh tế, công nghiệp, giáo dục hàng đầu khu vực.

Izumi City phát triển theo mô hình “Modern township” quốc tế dựa trên bốn nền tảng: hạ tầng kết nối đồng bộ, quy hoạch khu đô thị chuẩn mực, thực hiện các chương trình tạo điểm đến thường xuyên; ứng dụng công nghệ vào quản lý vận hành khu đô thị nhằm đáp ứng được năm nhu cầu trụ cột thiết yếu của cuộc sống: Sống - học tập - làm việc - vui chơi - mua sắm. Với sự chuyên nghiệp trong mô hình phát triển, Izumi City hứa hẹn sẽ đem lại cho cư dân môi trường sống chất lượng cùng những trải nghiệm đa màu sắc mỗi ngày.

Công ty TNHH Paragon Đại Phước

Trụ sở: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, Ấp An Xuân, Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

1.977.820.313.953 VND

Vốn điều lệ

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước được thành lập vào ngày 20/11/2018 nhằm đầu tư phát triển dự án khu biệt thự tọa lạc tại phân khu 8, Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m².

Dự án có vị trí chiến lược, nằm cạnh sân golf Đại Phước hay còn gọi là sân golf Taekwang Jeongsan Country Club. Đây là sân golf có cảnh quan vô cùng tươi đẹp, cùng dịch vụ nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao tọa lạc ngay trên đảo Đại Phước rộng lớn.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

Trụ sở: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM

1.080.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập vào ngày 03/03/2017, để tiếp tục hợp tác phát triển Khu đô thị Muziki Park quy mô 26,2 ha với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD và Hankyu Realty Co., LTD).

Khu đô thị Mizuki Park tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Dự án có vị trí liền kề đại lộ Nguyễn Văn Linh lộ giới 120m với 10 làn xe cùng hàng loạt các công trình giao thông trọng điểm trong tương lai như nút giao Nguyễn Hữu Thọ – Nguyễn Văn Linh, cầu Thủ Thiêm 4 nối Quận 7 – Quận 2, cầu Nguyễn Khoái nối Quận 7 – Quận 4, tuyến metro số 4 từ Quận 12 đến Quận 7, tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành.

Công ty Cổ phần Southgate

Trụ sở: 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

1.950.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Southgate được thành lập vào ngày 09/07/2018 do sự hợp tác giữa Công ty CP Đầu tư Nam Long, đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình (“TBS”) và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp.

Công ty Cổ phần Southgate hiện đang triển khai dự án Khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 165 ha. Khu đô thị Waterpoint được đánh giá sở hữu vị trí đất địa. Đây chính là tâm điểm của vùng động lực kinh tế thành phố Hồ Chí Minh và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long với 35 triệu dân và chiếm gần 65% GDP Việt Nam. Dự án Waterpoint sở hữu “toạ độ vàng” tại Bến Lức, Long An, với ba mặt tiếp giáp với dòng sông Vàm Cỏ Đông tươi mát.

Dự án không chỉ thuận lợi cả về đường bộ, đường thủy và đường sắt, là nơi giao thoa, buôn bán của nhiều nền kinh tế với cơ sở hạ tầng hiện đại mà còn kết nối trực tiếp giữa thành phố Hồ Chí Minh và 13 tỉnh khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.

Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR FUJI

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

580.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR FUJI (“Fuji”) là một liên doanh giữa Nam Long và hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Hanshin Properties Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD), được thành lập vào ngày 25/11/2011. Công ty Fuji đã đầu tư và phát triển thành công dự án chung cư Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM. Toàn bộ sản phẩm của dự án bao gồm 789 căn hộ và 84 căn biệt thự đã hoàn tất bàn giao cho khách hàng.

Ngoài ra, trong năm 2021, HĐQT Nam Long đã phê duyệt phương án hợp tác kinh doanh với đối tác Nhật (thông qua Công ty Fuji) cho toàn Dự án Akari quy mô 85.374 m² tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2024, Dự án Akari đã đạt được kết quả ấn tượng. Việc bàn giao hơn 1,400 căn hộ, trên 85% sản phẩm thuộc giai đoạn 2 là một thành tựu nổi bật, minh chứng cho cam kết của Tập đoàn Nam Long đối với chất lượng sản phẩm và dịch vụ khách hàng.

CÔNG TY DỰ ÁN

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

583.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập vào ngày 25/08/2016, để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora, quy mô 47.790 m², với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Trong năm 2025, Công ty TNHH NN Kikyo Valora tiếp tục triển khai dự án mới tại Hải Phòng quy mô 21,4 ha.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Quận 7, TP. HCM.

251.341.770.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty CP Đầu tư Nam Phan được thành lập năm 2004, hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM. Trong đó, Dự án EhomeS Phú Hữu (quy mô 1.240 căn hộ) là dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai đã đáp ứng nhu cầu rất lớn cho đối tượng khách hàng có thu nhập thấp.

Ngoài ra, Công ty CP Đầu tư Nam Phan đang kết hợp với các công ty thành viên khác trong Tập đoàn tiến hành khảo sát, nghiên cứu các dự án mới để tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển trong tương lai.

Công ty Cổ phần Nam Long VCD

Trụ sở: Khu Thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

2.388.191.150.000 VND

Vốn điều lệ

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập năm 2011 nhằm phát triển khu đô thị mới Waterpoint quy mô 355 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An - một trong các đô thị vệ tinh của TP.HCM, là tâm điểm của vùng động lực kinh tế TP.HCM - Đồng bằng sông Cửu Long. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.) và các nhà đầu tư trong nước nhằm phát triển khu đất 165 ha trong tổng số 355 ha. Hiện tại Công ty đang thực hiện phát triển dự án Waterpoint giai đoạn 2 cho khu đất còn lại.

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

300.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land được thành lập vào ngày 29/11/2021 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm, mở rộng quỹ đất cho Tập đoàn.

Công ty TNHH Nam Long SPV

Trụ sở: Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

5.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty TNHH Nam Long SPV được thành lập vào ngày 04/04/2023 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm cơ hội đầu tư mới.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn

Trụ sở: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. HCM.

63.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Công ty CP Bất Động Sản Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các hạng mục thành phần bao gồm: nhà ở xã hội, nhà phố liên kế và biệt thự của dự án Nguyên Sơn quy mô 10 ha kế cận trực đại lộ chiến lược Nguyễn Văn Linh.

II.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Tổng quan	40
Sự kiện nổi bật	42
Kết quả kinh doanh	44
Giải thưởng	50

LỢI THẾ NIỀM TIN, VƯỢT LÊN THÁCH THỨC





TỔNG QUAN

Với định hướng của Hội đồng quản trị, nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên, Nam Long đã vượt các chỉ tiêu kinh doanh năm 2024 do Đại Hội đồng cổ đông giao, đồng thời được nhiều tổ chức uy tín trong nước và Quốc tế đánh giá cao.



Năm 2024 phát đi tin hiệu tích cực về việc lạm phát toàn cầu hạ nhiệt, ngân hàng các quốc gia bắt đầu thực hiện giảm lãi suất, hỗ trợ khôi phục kinh tế.

Kinh tế thế giới năm 2024 tiếp tục phục hồi nhưng ở mức thấp, đặc biệt là sự phân hóa giữa các nền kinh tế: Mỹ chứng kiến mức tăng trưởng khả quan với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 2,8%; Ở chiều ngược lại, Liên minh châu Âu (EU) đối mặt với chi phí năng lượng cao và sự phục hồi chậm.

Tình trạng căng thẳng trong thương mại quốc tế, đặc biệt là giữa Mỹ và Trung Quốc, Nga và phương Tây đang và sẽ tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực lên tăng trưởng kinh tế toàn cầu.

Nền kinh tế Việt Nam đã thể hiện khả năng phục hồi đáng kể trong bối cảnh bất ổn toàn cầu, đạt được tăng trưởng GDP trên 7% nhờ xuất khẩu mạnh mẽ và đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI).

Lĩnh vực bất động sản bắt đầu có dấu hiệu phục hồi khi các doanh nghiệp hoạt động trở lại và lượng giao dịch gia tăng, phản ánh những nỗ lực thích ứng của doanh nghiệp và chính sách của Chính phủ.

Với định hướng của Hội đồng quản trị, nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên, Nam Long đã vượt các chỉ tiêu kinh doanh năm 2024 do Đại Hội đồng cổ đông giao, đồng thời được nhiều tổ chức uy tín trong nước và Quốc tế đánh giá cao như: Vị trí thứ 2 trong Top 10 Chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam (VNR500); Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes Việt Nam); ...

Đây là động lực để Nam Long tiếp tục thực hiện chiến lược 2030 đã đề ra.

SỰ KIỆN NỔI BẬT

THÁNG 3



Dự án Park Village (Khu đô thị Mizuki Park) giành chiến thắng tuyệt đối tại vòng chung kết International Property Award tại Anh Quốc.

THÁNG 4



Tổ chức thành công Đại hội cổ đông; bổ nhiệm Tân Tổng Giám đốc.



Ký kết biên bản ghi nhớ thỏa thuận hợp tác với ngân hàng BIDV.

THÁNG 10



Lần đầu công bố Báo cáo Phát triển Bền vững độc lập.



Ký kết hợp tác với ngân hàng và đối tác chiến lược phân phối chính thức dự án Nam Long II Central Lake.



Bắt đầu bàn giao hơn 1.600 sản phẩm Flora dự án Akari City giai đoạn 2 đúng tiến độ.

THÁNG 5



Vinh danh trong Top 50 Công ty đại chúng uy tín và hiệu quả năm 2024.

THÁNG 6



Ký kết và công bố chuỗi tiện ích về giáo dục, thương mại, y tế đưa vào vận hành tại Khu đô thị Waterpoint.

THÁNG 8



Lần thứ 9 liên tiếp có mặt trong Top 50 Công ty Niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes bình chọn.

THÁNG 11



Mở bán Giai đoạn 2 dự án Nam Long II Central Lake Cần Thơ.



Tiếp đón REHDA Institute, mở ra cơ hội hợp tác và chia sẻ chuyên môn trong phát triển nhà ở và đô thị.

THÁNG 9



Trao 72 suất học bổng Swing for Dreams tại các trường đại học lớn khu vực TP. HCM.

THÁNG 12



Tổ chức giải golf thân hữu thường niên Nam Long Friendship Golf Tournament năm thứ 15, gây quỹ cho chương trình học bổng Swing for Dreams.



Khánh thành Làng Văn hóa Việt - Nhật: Biểu tượng hợp tác bền chặt giữa 2 quốc gia tại Khu đô thị Waterpoint.



Nam Long bàn giao hơn 3.000 số hồng, sổ đỏ trong năm 2024.

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

Báo cáo kết quả kinh doanh (tỷ VND)	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu hợp nhất	2.217	5.206	4.339	3.181	7.196
Doanh thu từ Công ty liên kết	1.856	1.110	597	4.163	924
EBITDA *	1.091	1.772	1.253	1.295	2.104
Lợi nhuận trước thuế	1.015	1.640	1.070	968	1.825
Lợi nhuận sau thuế TNDN	850	1.478	866	800	1.387
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	835	1.071	556	484	518

Bảng cân đối kế toán (tỷ VND)	2020	2021	2022	2023	2024
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.073	3.112	3.773	2.540	5.443
Hàng tồn kho	6.069	15.490	14.828	17.353	17.993
Tổng Tài sản	13.460	23.617	27.088	28.611	30.318
Vay và nợ	2.457	3.608	5.179	6.107	6.961
Vốn chủ sở hữu	6.720	13.528	13.315	13.533	14.569
Vốn cổ phần	2.853	3.829	3.841	3.848	3.848

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tỷ VND)	2020	2021	2022	2023	2024
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	(1.111)	1.296	(225)	(2.343)	1.225
Tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(1.043)	(2.006)	(547)	405	1.051
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	1.326	2.749	1.434	705	627

Hệ số tài chính	2020	2021	2022	2023	2024
Hệ số thanh khoản					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,16	3,46	2,65	2,56	2,69
Hệ số thanh toán nhanh	0,79	1,01	0,98	0,81	0,93
Hệ số khả năng thanh toán nợ					
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	37%	27%	39%	45%	48%
Hệ số Nợ thuần/ Vốn chủ sở hữu	21%	4%	11%	26%	10%
Hệ số năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	30%	32%	15%	10%	23%
Vòng quay tổng tài sản	18%	28%	17%	11%	24%
Hệ số lợi nhuận					
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	15%	12%	8%	7%	13%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	8%	7%	4%	3%	6%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	30%	34%	46%	49%	42%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	38%	21%	13%	15%	7%

Thông tin cổ phiếu	2020	2021	2022	2023	2024
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	7.787	24.493	11.906	14.102	14.064
Giá cổ phiếu (VND)	29.500	64.000	31.000	36.650	36.550
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	2.668	3.099	1.339	1.171	1.285

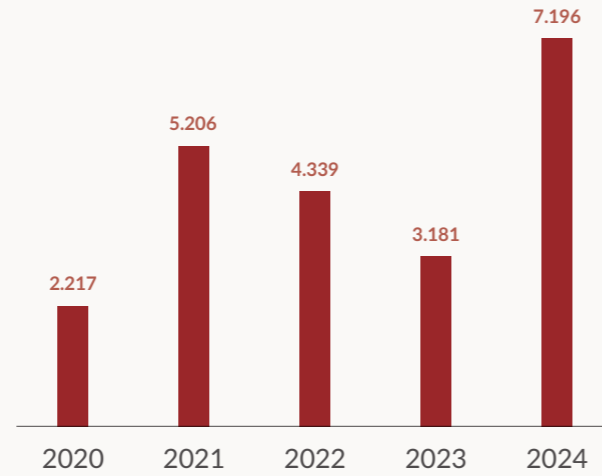
* Lợi nhuận trước chi phí lãi vay, chi phí thuế TNDN, chi phí khấu hao và hao mòn					
EBITDA	1.091	1.772	1.253	1.295	2.104
Lợi nhuận sau thuế TNDN	850	1.478	866	800	1.387
Chi phí lãi vay	53	102	148	278	230
Chi phí thuế TNDN	165	162	204	168	437
Chi phí khấu hao và hao mòn	23	30	36	49	50

KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

DOANH THU (tỷ VND)

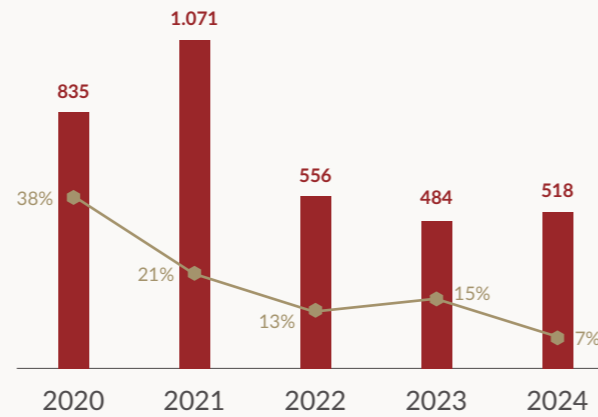
Doanh thu hợp nhất năm 2024 đạt 7.196 tỷ VND và tăng 126% so với năm 2023 do doanh thu ghi nhận từ các dự án Akari City, Nam Long II Central Lake.

Trong đó, Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà, đất nền và căn hộ (chiếm khoảng 97% tổng doanh thu trong năm) đạt 6.949 tỷ. Phần còn lại chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp Dịch vụ xây dựng, quản lý và chuyển nhượng bất động sản thương mại.



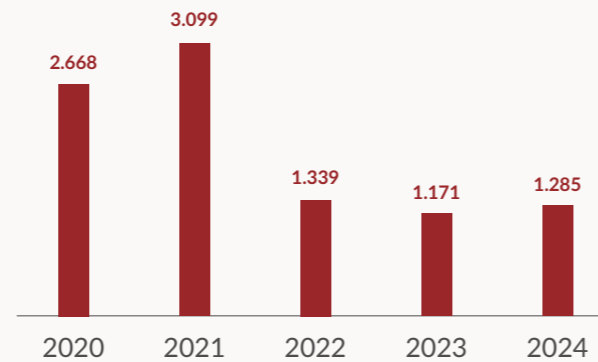
LỢI NHUẬN THUẦN (tỷ VND)

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 518 tỷ VND chủ yếu từ lợi nhuận bàn giao của các Dự án Akari City, Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint giai đoạn 1, Nam Long II Central Lake và việc chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Paragon Đại Phước.



LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (VND/ Cổ phiếu)

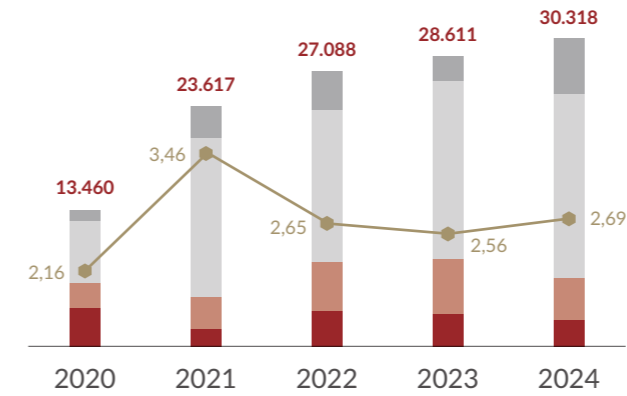
Trong năm 2024, lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 518 tỷ VND và 1.285 VND/ cổ phiếu.



TỔNG TÀI SẢN (tỷ VND)

Tổng tài sản của Tập đoàn tăng trưởng ổn định. Năm 2024 tăng trưởng 6%, từ 28.611 tỷ VND lên 30.318 tỷ VND nhờ vào tăng số dư tiền và tương đương tiền.

Số dư tiền và tương đương tiền đạt 5.443 tỷ VND tại ngày 31/12/2024 tăng 2.903 tỷ VND (tương đương tăng 114%) chủ yếu do tăng thu tiền từ bàn giao các dự án Akari City và Nam Long II Central Lake trong năm.

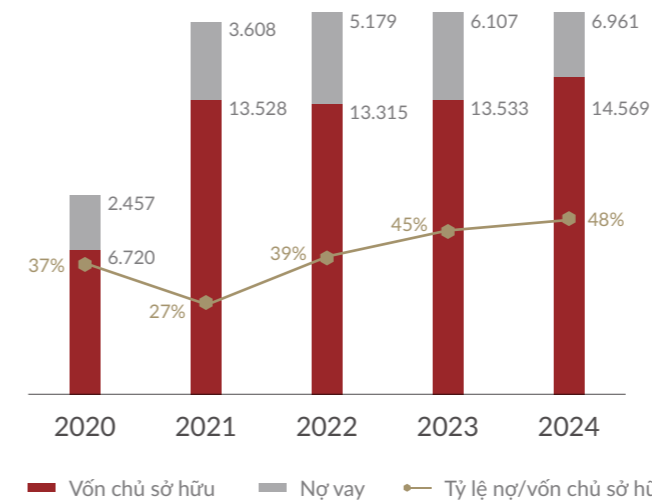


Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng tài sản	13.460	23.617	27.088	28.611	30.318
Tài sản dài hạn	3.890	1.760	3.599	3.298	2.769
Tiền và tương đương tiền	1.073	3.112	3.773	2.540	5.443
Hàng tồn kho	6.069	15.490	14.828	17.353	17.993
Tài sản ngắn hạn khác	2.427	3.255	4.887	5.420	4.113
Chỉ số thanh toán ngắn hạn	2,16	3,46	2,65	2,56	2,69

■ Tài sản dài hạn ■ Tài sản ngắn hạn khác
■ Hàng tồn kho ■ Tiền và tương đương tiền
—●— Chỉ số thanh toán ngắn hạn

HỆ SỐ NỢ/ VỐN CHỦ SỞ HỮU GỘP

Tổng dư nợ tại ngày 31.12.2024 của Tập đoàn là 6.961 tỷ VND (chiếm 48% tổng Nguồn vốn), tăng 854 tỷ VND (tương đương 14%) chủ yếu phục vụ cho phát triển các dự án Nam Long II Central Lake, Izumi City, Waterpoint giai đoạn 1 và Akari City. Do đó, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2024 là 48%, cao hơn so với năm 2023 là 45%.



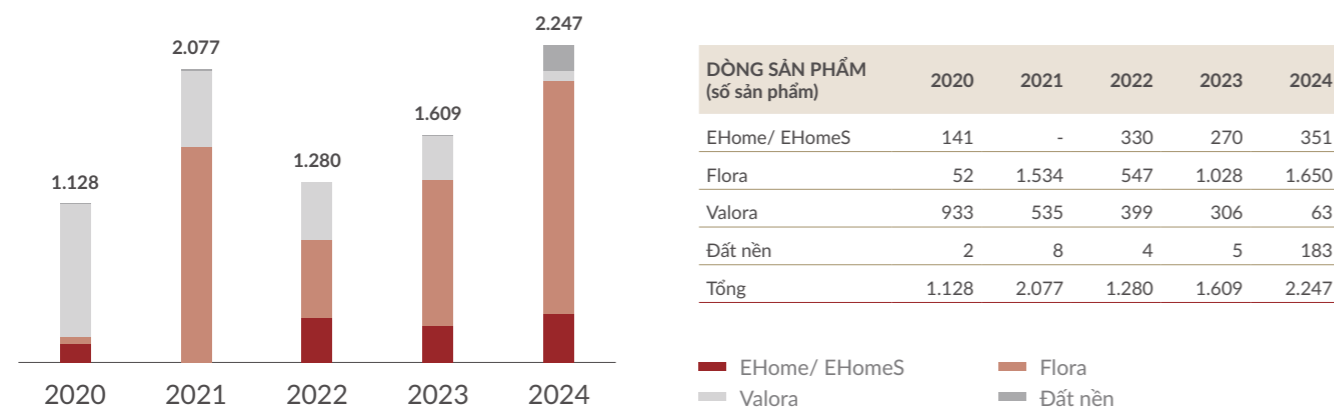
■ Vốn chủ sở hữu ■ Nợ vay —●— Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu

KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

SỐ LƯỢNG BÀN GIAO THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA TẤT CẢ CÁC DỰ ÁN

Năm 2024, dòng sản phẩm Flora bàn giao được 1.650 đơn vị sản phẩm (2023: 1.028 đơn vị sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Akari City, Mizuki Park, ...

Dòng sản phẩm Valora bàn giao được 63 đơn vị sản phẩm (2023: 306 đơn vị sản phẩm) chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm của dự án Izumi City và dự án Waterpoint giai đoạn 1. Doanh thu dòng sản phẩm Valora giảm 85% so với năm 2023 do giảm doanh thu bàn giao từ dự án Waterpoint giai đoạn 1 và Izumi City.



GIÁ TRỊ DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA TẤT CẢ CÁC DỰ ÁN

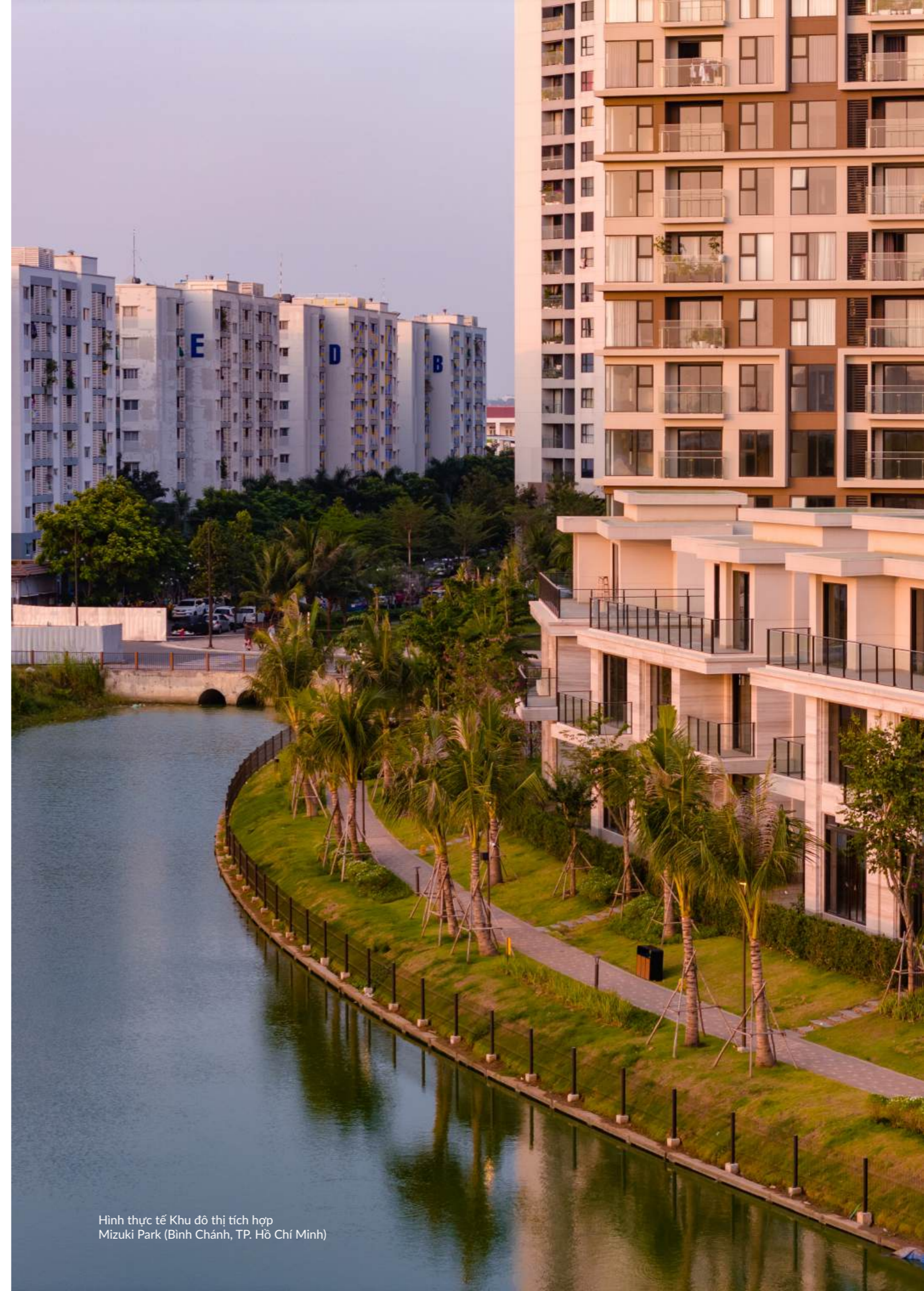
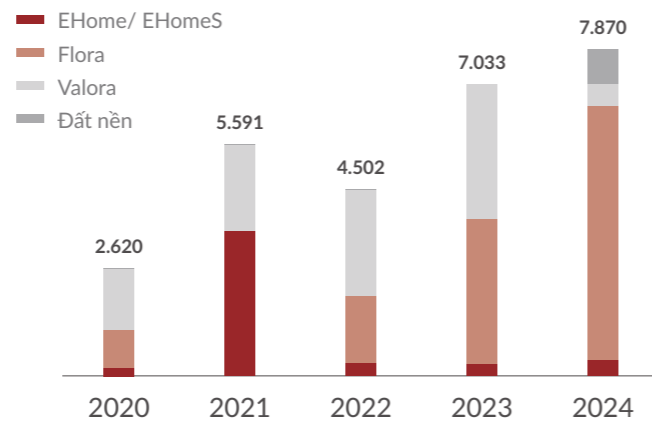
Năm 2024, doanh thu bàn giao của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 6.102 tỷ VND (2023: 3.480 tỷ VND), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Akari City và dự án Mizuki Park.

Dòng sản phẩm Valora đã ghi nhận doanh thu bàn giao 500 tỷ VND (2023: 3.219 tỷ VND), giảm tương ứng 85%, chủ yếu đến do giảm doanh thu bàn giao từ dự án Waterpoint giai đoạn 1 và Izumi City so với năm 2023.

Doanh thu bàn giao của dòng sản phẩm EHome đã ghi nhận 420 tỷ VND chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án EHome Southgate.

Ở góc độ Tập đoàn, Doanh thu bàn giao (bao gồm cả Doanh thu bàn giao của công ty liên doanh) của tất cả các dòng sản phẩm đã được ghi nhận là 7.870 tỷ VND, tăng tương ứng 12%.

DÒNG SẢN PHẨM (tỷ VND)	2020	2021	2022	2023	2024
EHome/ EHomeS	222	-	354	321	420
Flora	916	3.524	1.613	3.480	6.102
Valora	1.456	2.046	2.523	3.219	500
Đất nền	26	21	12	14	848
Tổng	2.620	5.591	4.502	7.033	7.870



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

GIẢI THƯỞNG NĂM 2024



Giải thưởng Doanh nghiệp Bất động sản đi đầu về Phát triển bền vững

Khu đô thị tích hợp Waterpoint
- Dự án Park Village đạt

GIẢI THƯỞNG 5 SAO
HẠNG MỤC KIẾN TRÚC
TIÊU BIỂU 2023 - 2024

Asia Pacific Property



TOP 2 CHỦ ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI VIỆT NAM 2024

Vietnam Report



DOANH NGHIỆP BẤT
ĐỘNG SẢN ĐI ĐẦU VỀ
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Dot Property



TOP 50 CÔNG TY
NIÊM YẾT TỐT NHẤT

Forbes Viet Nam



TOP 50 DOANH NGHIỆP
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
TIÊU BIỂU 2024

Nhịp cầu đầu tư



TOP 5 DỰ ÁN NHÀ Ở
XÃ HỘI, NHÀ Ở ĐẠI
CHỨNG TIỀM NĂNG
NHẤT NĂM 2024

VNREA



NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU
VIỆT NAM 2024

Nhịp cầu đầu tư



TOP 50 DOANH NGHIỆP
KINH DOANH HIỆU QUẢ
NHẤT VIỆT NAM 2024

Nhịp cầu đầu tư



TOP 50
DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC
VIỆT NAM 2024

Vietnam Report



TOP 10 NHÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở XÃ HỘI HÀNG ĐẦU
VIỆT NAM 2024 - 2025

VNREA



THƯƠNG HIỆU MẠNH
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
2024

Kinh tế Việt Nam



TOP 100
THƯƠNG HIỆU
GIÁ TRỊ NHẤT
VIỆT NAM 2024

Brand Finance



III.

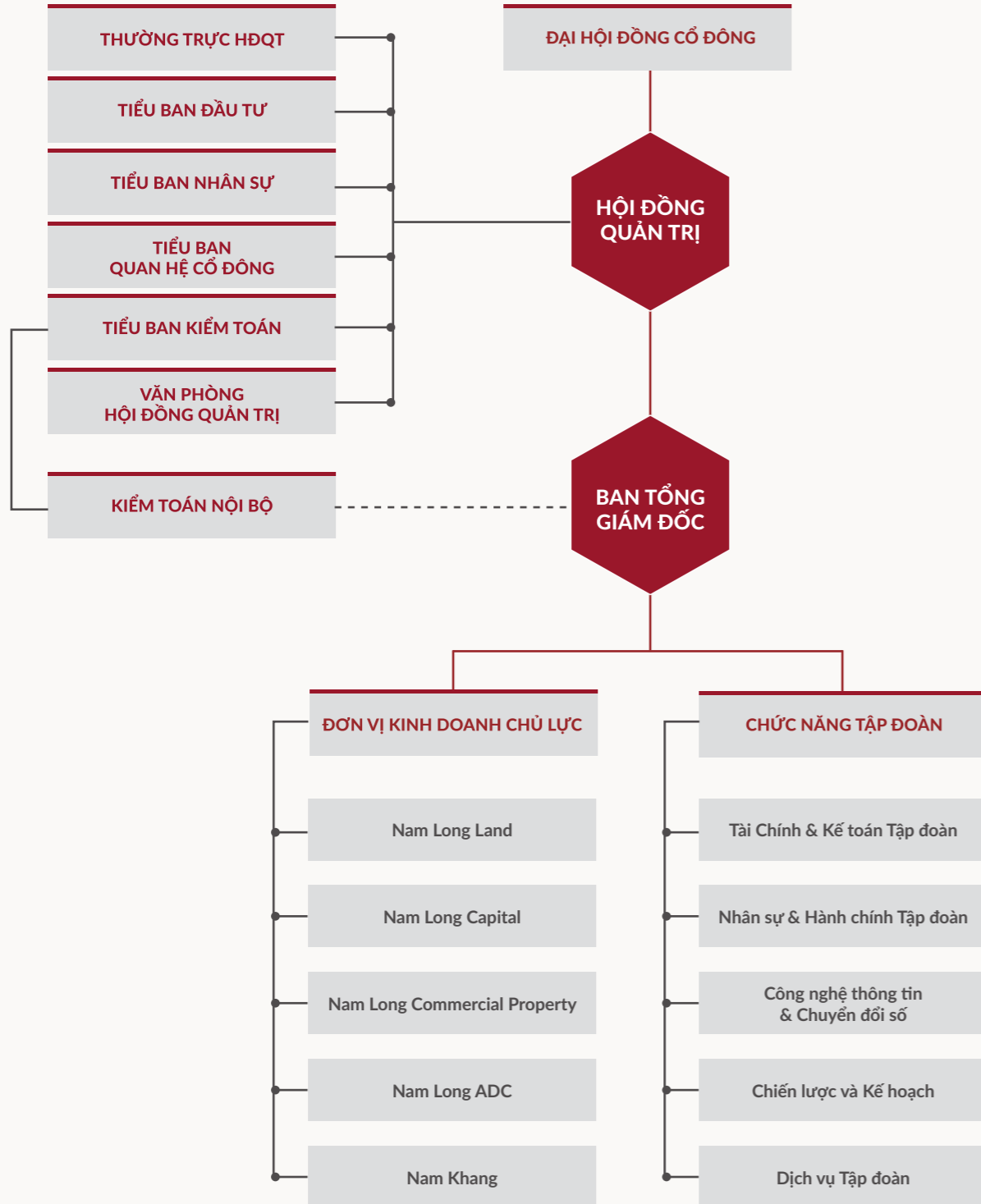
BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Sơ đồ tổ chức	54
Báo cáo quản trị	60
Quản trị rủi ro	74
Cơ cấu cổ đông	80

QUẢN TRỊ NỀN TẢNG THÀNH CÔNG



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CẢI TIẾN

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Chuyển đổi mô hình cơ cấu tổ chức nhằm củng cố vị thế trên thị trường, tăng cường khả năng thích ứng trước biến động và đảm bảo nền tảng phát triển bền vững cho thành công lâu dài của Nam Long.

NHÂN SỰ

Lãnh đạo cấp cao

Trong năm 2024, Nam Long hân hạnh chào đón những lãnh đạo cấp cao giàu năng lực và kinh nghiệm, bao gồm các vị trí Tổng Giám đốc Tập đoàn, Giám đốc đầu tư Tập đoàn và Giám đốc tài chính Tập đoàn. Với bề dày kinh nghiệm trong việc áp dụng các tiêu chuẩn quản lý quốc tế vào thực tiễn, đội ngũ này sẽ góp phần quan trọng vào hành trình hiện thực hóa tầm nhìn và sứ mệnh của Nam Long đến năm 2030.

Đội ngũ nhân viên

Song song với việc hoàn thiện bộ máy

lãnh đạo, Nam Long đặc biệt chú trọng xây dựng đội ngũ nhân viên được chọn lọc kỹ lưỡng và liên tục nâng cao hiệu suất làm việc. Thông qua công tác tuyển dụng, sàng lọc và tối ưu nguồn nhân lực, triển khai các chương trình đào tạo, nguồn nhân sự của Nam Long chính là nền tảng vững chắc, hỗ trợ doanh nghiệp đạt được mục tiêu chiến lược và duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

CHÍNH SÁCH

Nam Long đẩy mạnh trong việc xây dựng quy chuẩn đánh giá cấp bậc công việc chuẩn quốc tế (theo tiêu chuẩn Mercer), giúp nhân viên được chi trả công bằng, minh bạch và cạnh tranh với thị trường.

Đặc biệt, Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp tiên phong áp dụng chính sách chia sẻ lợi nhuận (profit sharing) như một cách thức hiệu quả để gắn kết lợi ích của nhân

viên với sự phát triển của công ty. Chính sách này không chỉ tạo động lực để đội ngũ phấn đấu đạt hiệu suất cao mà còn khẳng định cam kết của Nam Long trong việc đồng hành và chia sẻ thành công với toàn thể nhân viên. Bằng cách đảm bảo mỗi cá nhân đều được hưởng lợi xứng đáng từ sự tăng trưởng của doanh nghiệp, Nam Long xây dựng một môi trường làm việc nơi mà sự cống hiến của nhân viên được ghi nhận và đền đáp, góp phần củng cố văn hóa hợp tác và tinh thần gắn bó lâu dài.

Cải tiến ma trận KPI phản ánh được mục tiêu của tổ chức một cách chặt chẽ đến từng bộ phận và cá nhân, đồng thời, có sự kết hợp chặt chẽ giữa các yếu tố “ngang” (chức năng, phòng ban) và “dọc” (cấp độ, vai trò trong tổ chức) để đảm bảo sự rõ ràng và hiệu quả trong việc đo lường và quản lý hiệu suất.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày bổ nhiệm: 24/04/2021

AM HIỂU THỊ TRƯỜNG NỘI ĐỊA

GIÀU KINH NGHIỆM QUỐC TẾ



Ông **Nguyễn Xuân Quang**

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư.
Nhà sáng lập Công ty CPĐT Nam Long. Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý và phát triển Bất động sản, quy hoạch đô thị, thiết kế kiến trúc và xây dựng.



Ông **Trần Thanh Phong**

Phó chủ tịch Thường Trực Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.
Hơn 30 năm giữ cương vị lãnh đạo, chịu trách nhiệm quản lý và phát triển dự án Bất động sản tại các công ty quy mô về lĩnh vực xây dựng, thiết kế nội thất và phát triển Bất động sản.



Ông **Cao Tấn Thạch**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng - Đại học UC Irvine, Mỹ.
Nhiều năm kinh nghiệm làm việc, hoạt động trong các tổ chức kỹ sư tại Mỹ; hoạt động trong lĩnh vực phát triển Bất động sản.



Ông **Nguyễn Đức Thuận**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Nhà sáng lập tập đoàn uy tín hàng đầu Việt Nam - TBS Group. Hơn 30 năm kinh nghiệm trong việc quản lý hoạch định, triển khai và điều hành phát triển chiến lược kinh tế vĩ mô ở vị trí lãnh đạo tại các Tổ chức uy tín của Chính phủ, cũng như hoạch định phát triển và triển khai chiến lược tại các doanh nghiệp lớn.



Ông **Ngian Siew Siong**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Tự nhiên - Ngành Kỹ thuật Xây dựng Dân dụng - Đại học Leeds, Anh Quốc.

35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển Bất động sản, từng giữ vai trò cố vấn cho các Tập đoàn hàng đầu như Pavilion Group và Tập đoàn Mah Sing Berhad, bên cạnh đó đảm nhiệm vị trí Giám đốc Điều hành Tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia Sunway City Bhd.



Ông **Kenneth Michael Atkinson**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Nhà sáng lập Công ty tư vấn kiểm toán Grant Thornton Việt Nam. Hơn 42 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, ngân hàng và tư vấn tài chính trên thương trường quốc tế như Đông Âu, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và một số quốc gia khác ở Đông Nam Á, đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị Hiệp hội Doanh nghiệp Anh Quốc tại Việt Nam.



Ông **Joseph Low Kar Yew**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học (Quản lý Bất động sản) đại học quốc gia Singapore. Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Hull.

Chủ tịch Keppel Land Việt Nam. Hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel Land tại Việt Nam.



Ông **Chad Ryan Ovel**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Đại học Chicago.

Hơn 25 năm kinh nghiệm ở vị trí cố vấn và lãnh đạo trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý doanh nghiệp tại các tổ chức danh tiếng quốc tế như Mekong Capital, ...



Ông **Ziang Tony Ngo**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh - Trường Kinh doanh Harvard, Cử nhân Xã hội và Thạc sĩ Khoa học Tự nhiên - Đại học Stanford, Mỹ.

15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính với tư cách là nhà đầu tư quốc tế mảng doanh nghiệp tư nhân và nhà đầu tư quỹ phòng ngừa rủi ro (hedge fund) 6 năm điều hành doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ giáo dục.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



1

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

Tổng Giám đốc Tập đoàn
Bổ nhiệm từ ngày 30/03/2024

Giám đốc điều hành, Nam Long Land
Bổ nhiệm từ ngày 20/09/2024

Hơn 30 năm kinh nghiệm làm việc tại các Tổ chức/ Tập đoàn hàng đầu châu Á như IRAS - Cục Doanh thu Nội địa Singapore; Temasek Holdings - Tập đoàn đầu tư toàn cầu thuộc sở hữu của chính phủ Singapore; Tập đoàn bất động sản Hopson; Tập đoàn CapitaLand,... Trong đó, Ông có 20 năm giữ chức vụ lãnh đạo và quản lý cấp cao tại CapitaLand như Phó chủ tịch cấp cao kiêm Giám đốc điều hành The Ascott Group (thuộc CapitaLand); Giám đốc đầu tư; Giám đốc điều hành và Chủ tịch CapitaLand Trung Quốc,...

2

Ông Chan Hong Wai

Giám đốc tài chính Tập đoàn
Bổ nhiệm từ ngày 16/09/2024

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính và Kế toán, trong đó có 15 năm giữ chức vụ quản lý cấp cao tại các Công ty lớn như: Giám đốc Tài chính và Giám đốc Điều hành tại SPG Land, Giám đốc Tài chính Alpha King, Phó Tổng Giám Đốc kiêm Giám đốc Tài chính tại Novaland Group, Giám đốc Tài chính Tập đoàn Masan,...

3

Bà Nguyễn Thanh Hương

Giám đốc đầu tư Tập đoàn
Bổ nhiệm từ ngày 02/05/2024

Giám đốc điều hành,
Nam Long Commercial Property
Bổ nhiệm từ ngày 04/03/2024,
Ngưng kiêm nhiệm từ ngày 08/01/2025

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, thương mại, dịch vụ tại các Tập đoàn lớn trong lĩnh vực bất động sản, ngân hàng và tài chính như: Vinpearl Air, Vincommerce, Hoàng Anh Gia Lai, Chứng khoán SSI, Ngân hàng HSBC, Thành công mời gọi hợp tác quốc tế với các đối tác lớn như Keppel Land, Hankyu Realty, Nishi-Nippon Railroad,...

4

Bà Nguyễn Thị Phượng

Giám đốc Nhân sự Tập đoàn
Bổ nhiệm từ ngày 18/06/2020

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý & phát triển nguồn nhân lực; từng nắm giữ vị trí Giám đốc Nhân sự Novaland và các vị trí cấp cao tại Pharmacy, Autogrill VFS, Tập đoàn Gannon Việt Nam.

5

Ông Nguyễn Quang Đức

Kế toán trưởng Tập đoàn
Bổ nhiệm từ ngày 10/06/2019

Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tài chính với 15 năm gắn bó tại Tập đoàn Nam Long; từng đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng tại các công ty con trước khi nắm giữ vị trí Kế trưởng Tập đoàn.

6

Ông Trần Anh Dũng

Giám đốc điều hành,
Nam Long Commercial Property
Bổ nhiệm từ ngày 08/01/2025

Hơn 30 năm kinh nghiệm về quản lý điều hành, phát triển kinh doanh, phát triển dự án, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản thương mại với nhiều loại hình đa dạng như văn phòng cho thuê, chuỗi siêu thị tiện lợi, khách sạn, khu công nghiệp, năng lượng tái tạo, logistic, bệnh viện. Ông Dũng được đánh giá là nhà quản lý dày dặn kinh nghiệm, đặc biệt có thể mạnh trong việc quản lý vận hành, quản lý danh mục đầu tư bất động sản lớn và đạt được nhiều thành tựu tại các công ty như DB Schenker - Logistics (khu vực Đông Nam Á), Ministop Vietnam - Retail, Circle K Vietnam, Dairy Farm Vietnam - Retail, Japan Asia Vietnam - Real Estate Funds & Development.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị (“HDQT”) về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2024 tiếp tục là năm đầy thách thức đối với thị trường Bất động sản Việt Nam nói chung và Nam Long nói riêng, với sự nỗ lực không ngừng từ đội ngũ lãnh đạo và toàn thể nhân viên, Nam Long đã gặt hái được nhiều thành công thể hiện qua các chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Doanh thu thuần đạt 7.196 tỷ VND, đạt 108% kế hoạch do Đại Hội Đồng Cổ Đông giao;
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 518 tỷ VND, đạt 102% kế hoạch Đại Hội Đồng Cổ Đông giao.

Hoạt động giám sát của HDQT đối với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”)

Trong năm 2024, Tổng Giám Đốc Tập đoàn và Ban TGD đã tổ chức điều hành hoạt động Công ty theo đúng quyền hạn và nhiệm vụ được giao. Ban TGD đã duy trì tốt lịch họp hàng tháng để tổng kết, đánh giá kết quả công việc đã thực hiện, và định hướng công tác quản lý và điều hành công việc tương lai một cách linh hoạt và hiệu quả hơn. HDQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt, sáng tạo và quyết tâm cao của Ban TGD cùng toàn thể nhân viên Công ty nhằm hiện thực hoá tầm nhìn và chiến lược lâu dài của Công ty.

HDQT luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của HDQT; theo dõi sát sao tình hình hoạt động của Nam Long để đưa ra những chỉ đạo và định hướng kịp thời, đồng thời kiểm soát việc thực thi của Ban TGD phù hợp theo định hướng của Nam Long. Một số công tác giám sát đã được HDQT thực hiện trong năm 2024 như sau:

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2024 cho Ban TGD và thực hiện việc rà soát/ đánh giá định kỳ;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc Tập đoàn đáp ứng các chỉ đạo kịp thời của HDQT;
- Chỉ đạo các Tiểu ban trực thuộc HDQT thực hiện giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Tổng Giám đốc Tập đoàn đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HDQT, phân cấp thẩm quyền và các quy định khác trong Công ty;
- Xem xét và thẩm định Kết quả kinh doanh năm 2023 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực;
- Xem xét và thẩm định Kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực.

Kế hoạch và định hướng của HDQT

Nhằm tiếp tục dẫn dắt Công ty hiện thực hóa tầm nhìn 2030 - trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo trên thị trường Việt Nam, HDQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD vượt qua giai đoạn thị trường nhiều biến động; kiên định triển khai & hiện thực hóa tầm nhìn 2030 của Tập đoàn;
- Định hướng hoạt động hiệu quả theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp với các mảng kinh doanh lõi: Đầu tư và quản lý đầu tư, phát triển đất - phát triển bất động sản nhà ở, phát triển bất động sản thương mại,...;
- Định hướng lộ trình chuyển đổi số, chuẩn hóa vận hành ERP hiệu quả.

Vai trò của quản trị doanh nghiệp trong sự phát triển của Nam Long

Quản trị công ty được Tập đoàn Nam Long xác định là yếu tố cốt lõi để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Tập đoàn Nam Long tin rằng hoạt động của Tập đoàn một cách minh bạch và có trách nhiệm, tuân thủ các nguyên tắc quản trị tốt nhất là phục vụ lợi ích lâu dài của Tập đoàn và các cổ đông, cũng như sự cân bằng lợi ích của các bên liên quan.

HDQT giám sát hoạt động kinh doanh, thực hiện các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua việc thường xuyên đánh giá và kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình và hoạt động của công ty. Ngoài ra, để hỗ trợ việc điều hành hoạt động của HDQT, Tập đoàn đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HDQT như Tiểu ban Đầu tư, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Kiểm toán và Tiểu ban Quan hệ cổ đông theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

Bên cạnh việc tập trung vào cơ cấu, HDQT tiếp tục duy trì hoạt động của các Tiểu ban để đảm bảo cơ chế giám sát, tăng tính độc lập trong các quyết định của HDQT, HDQT bổ nhiệm các thành viên HDQT độc lập giữ vị trí đứng đầu các Tiểu ban quan trọng như: Tiểu ban Kiểm toán và Tiểu ban Nhân sự.

Mô hình quản trị công ty của Nam Long bao gồm các lớp quản trị theo thông lệ quốc tế và các quy định của pháp luật. Trong quá trình vận hành, Tập đoàn Nam Long thường xuyên rà soát hiệu quả hoạt động mô hình quản trị để có những điều chỉnh phù hợp với thông lệ kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT VÀ CUỘC HỌP

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ/ ỦY QUYỀN THAM DỰ	TỶ LỆ
1.	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch		4	100%
2.	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch		4	100%
3.	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT		4	100%
4.	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	Là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026, bổ nhiệm tại kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên ngày 24/04/2021	4	100%
5.	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT		4	100%
6.	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT		4	100%
7.	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT		4	100%
8.	Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT		4	100%
9.	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT		4	100%

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	01/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/02/2024	Thông qua kế hoạch và thời gian triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024	100%
2	02/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/02/2024	Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 nội dung liên quan đến chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024	100%
3	03/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/02/2024	Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 phê duyệt Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT	100%
4	04/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/02/2024	Phê duyệt việc đề cử nhân sự cho vị trí TGĐTD nhiệm kỳ 2024 - 2026 và các đề xuất liên quan	100%
5	05/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/02/2024	Phê duyệt chủ trương v/v bổ nhiệm và miễn nhiệm nhân sự đối với vị trí Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	100%
6	03/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/02/2024	Phê duyệt việc tái cấu trúc sở hữu nhóm công ty Nam Long Land	100%
7	04/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/02/2024	Phê duyệt việc chốt danh sách cổ đông để phục vụ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
8	05/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/02/2024	Phê duyệt việc tái cấu trúc sở hữu nhóm công ty Nam Long Commercial Property	100%
9	06/2024/NQ/HĐQT/NLG	04/03/2024	Phê duyệt việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty CPĐT Nam Long (TGĐTD) nhiệm kỳ 2024 - 2026	100%
10	07/2024/NQ/HĐQT/NLG	04/03/2024	Phê duyệt việc bổ nhiệm và miễn nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	100%
11	08/2024/NQ/HĐQT/NLG	18/03/2024	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện tại Ban điều phối BCC TMDV 1, 2	100%
12	09/2024/NQ/HĐQT/NLG	29/03/2024	Phê duyệt việc Công ty CP Southgate và Công ty TNHH Nam Long Retail ký kết Thỏa thuận Tổng thể cho việc đầu tư Lô đất giáo dục thuộc dự án Waterpoint	100%
13	10/2024/NQ/HĐQT/NLG	03/04/2024	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua tái cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	100%
14	11/2024/NQ/HĐQT/NLG	03/04/2024	Phê duyệt kết quả đánh giá hiệu suất công việc năm 2023 đối với TGD của Nam Long (TGĐTD)	100%

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
			Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt KQKD 2023 đã kiểm toán	
			Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023	
			Thông qua đề xuất tổng thể về chính sách thưởng cho NLIC/ InvestCo và các công ty chủ lực (Nam Long Land, Nam Long Commercial Property), áp dụng từ năm 2024	
			Thông qua KHKD 2024; đối với các chỉ tiêu tài chính của 2024, HĐQT ủy quyền Tiểu ban Đầu tư thẩm định và chính thức thông qua -> thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt	
12	12/2024/NQ/HĐQT/NLG	05/04/2024	Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024	100%
			Thông qua Chương trình hợp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024	
			Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt tổng số cổ phiếu thưởng tối đa sẽ phát hành trong 2024 (là số cổ phiếu vesting của năm 2021)	
			Thông qua và thống nhất trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024 phê duyệt việc mua bảo hiểm trách nhiệm D&O 2024 cho các Thành viên HĐQT	
			Phê duyệt chủ trương về giao dịch liên quan mà Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho TGĐTD	
13	13/2024/NQ/HĐQT/NLG	08/04/2024	Phê duyệt việc NLIC ký Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng phát triển dự án với Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
14	14/2024/NQ/HĐQT/NLG	17/04/2024	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn tại các công ty thành viên trong Tập đoàn	100%
15	15/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/04/2024	Phê duyệt giao dịch liên quan chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long từ NLIC sang Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
16	16/2024/NQ/HĐQT/NLG	02/05/2024	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Đầu tư NLIC (Giám đốc Đầu tư Tập đoàn)	100%
17	17/2024/NQ/HĐQT/NLG	02/05/2024	Phê duyệt đề xuất ngân sách hoạt động và kế hoạch định biên nhân sự của Tập đoàn Nam Long năm 2024	100%
18	18/2024/NQ/HĐQT/NLG	15/05/2024	Phê duyệt việc thanh toán cổ tức năm 2023 bằng tiền và chốt danh sách cổ đông phục vụ việc chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền	100%
19	19/2024/NQ/HĐQT/NLG	11/06/2024	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Nam Long với giá trị 550 tỷ VND	100%
20	20/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/06/2024	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Người có liên quan trong năm 2024	100%
21	21/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/06/2024	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024	100%
22	22/2024/NQ/HĐQT/NLG	26/06/2024	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CPĐT Nam Phan	100%
23	23/2024/NQ/HĐQT/NLG	04/07/2024	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	100%
24	24/2024/NQ/HĐQT/NLG	12/07/2024	Phê duyệt việc Nam Long vay vốn từ Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Retail	100%
25	25/2024/NQ/HĐQT/NLG	22/07/2024	Phê duyệt việc Nam Long - Chi nhánh Cần Thơ và Công ty CP Nam Long Mekong ký Hợp đồng dịch vụ quản lý phát triển dự án	100%
26	26/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/07/2024	Phê duyệt việc di dời trụ sở Văn phòng đại diện của Nam Long tại Hà Nội	100%
27	27/2024/NQ/HĐQT/NLG	25/07/2024	Phê duyệt việc Nam Long phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 950 tỷ VND	100%
28	28/2024/NQ/HĐQT/NLG	25/07/2024	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
29	29/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/08/2024	Phê duyệt các giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property giai đoạn 2021, 2022, 2023 và Q1/2024	100%
30	30/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/08/2024	Phê duyệt các giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long giai đoạn 2016, 2017 và 2022	100%
31	31/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/08/2024	Thông qua Quy chế Công bố thông tin của Nam Long	100%
32	32/2024/NQ/HĐQT/NLG	09/08/2024	Phê duyệt đề xuất về Quản trị Tập đoàn	100%
33	33/2024/NQ/HĐQT/NLG	20/08/2024	Phê duyệt cơ cấu và nhân sự Hội đồng Thành viên tại các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn trong giai đoạn 2024 - 2026	100%
34	34/2024/NQ/HĐQT/NLG	21/08/2024	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP Bất động sản Nguyên Sơn	100%
35	35/2024/NQ/HĐQT/NLG	30/08/2024	Thông qua đề xuất các giải pháp bù đắp của Ban TGD; cụ thể là các động lực tăng trưởng trọng yếu, công tác trọng điểm và các kế hoạch hành động tiếp theo để hiện thực hóa Tầm nhìn 2030 Đồng thuận và ủng hộ các đề xuất của Ban TGD về mô hình kinh doanh và chủ trương về quản trị Tập đoàn cho giai đoạn chuyển tiếp 2024 - 2026	100%
36	36/2024/NQ/HĐQT/NLG	30/08/2024	Phê duyệt việc Nam Long và Công ty CP NNH Mizuki ký Phụ lục cho Thỏa thuận Hợp đồng dịch vụ quản lý phát triển dự án	100%
37	37/2024/NQ/HĐQT/NLG	10/09/2024	Phê duyệt các giao dịch giữa Nam Long và các Công ty thành viên giai đoạn trước 2024	100%
38	38/2024/NQ/HĐQT/NLG	12/09/2024	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Tài chính của Nam Long (Giám đốc Tài chính Tập đoàn)	100%
39	39/2024/NQ/HĐQT/NLG	16/09/2024	Phê duyệt việc Nam Long vay vốn từ Công ty TNHH Nam Long Commercial Property và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	100%
40	40/2024/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2024	Phê duyệt phương án thành lập các pháp nhân để nhận chuyển nhượng các khu đất thuộc Dự án Khu dân cư Nam Long An Thạnh - Đô thị Vàm Cỏ Đông	100%
41	41/2024/NQ/HĐQT/NLG	20/09/2024	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
42	42/2024/NQ/HĐQT/NLG	20/09/2024	Phê duyệt việc Nam Long và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ký kết các Hợp đồng thầu phụ theo gói thầu mà Nam Long còn tiếp tục cung cấp cho Công ty CP Nam Long VCD	100%
43	43/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/09/2024	Phê duyệt việc di dời trụ sở Văn phòng đại diện của Nam Long tại Hà Nội	100%
44	44/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/09/2024	Thông qua các giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang trong Quý IV/2024	100%
45	45/2024/NQ/HĐQT/NLG	25/09/2024	Phê duyệt việc giải chấp một phần tài sản đảm bảo là cổ phần của Nam Long tại Công ty CP Nam Long VCD đang thế chấp cho GuarantCo	100%
46	46/2024/NQ/HĐQT/NLG	01/10/2024	Phê duyệt phương án cấp hạn mức tín dụng cho Nam Long, bao gồm khoản vay trung hạn và khoản cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho phần diện tích nhà thấp tầng thuộc Dự án Khu dân cư Nam Long 2 - TP. Cần Thơ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%
47	47/2024/NQ/HĐQT/NLG	01/10/2024	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	100%
48	48/2024/NQ/HĐQT/NLG	07/10/2024	Phê duyệt việc bổ sung tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu của Nam Long với Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC)	100%

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
49	49/2024/NQ/HĐQT/NLG	07/10/2024	Phê duyệt việc điều chỉnh, cập nhật Sơ đồ Tổ chức Tập đoàn Nam Long giai đoạn 2024 - 2026	100%
50	50/2024/NQ/HĐQT/NLG	11/10/2024	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty CP NNH Mizuki, Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji và Công ty CP Southgate	100%
51	51/2024/NQ/HĐQT/NLG	18/10/2024	Thông qua các thay đổi liên quan đến Hội đồng Thành viên/Người đại diện vốn tại các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn giai đoạn 2024 - 2026	100%
52	52/2024/NQ/HĐQT/NLG	21/10/2024	Phê duyệt việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng tại Ấp 4, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	100%
53	53/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/11/2024	Phê duyệt việc giao cho Nam Long - Chi nhánh Cần Thơ triển khai thực hiện Dự án Nam Long 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	100%
54	54/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/11/2024	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chính sách thường khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao	100%
55	55/2024/NQ/HĐQT/NLG	12/11/2024	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land trong Quý IV/2024	100%
56	56/2024/NQ/HĐQT/NLG	22/11/2024	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 1.000 tỷ VND của Nam Long	100%
57	57/2024/NQ/HĐQT/NLG	03/12/2024	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Nam Long Retail trong Quý IV/2024	100%
58	58/2024/NQ/HĐQT/NLG	06/12/2024	Phê duyệt việc huy động vốn của Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long để nhận chuyển nhượng và phát triển Dự án Khu nhà ở PG An Đông, huyện An Dương thông qua khoản vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN TP. HCM	100%
59	59/2024/NQ/HĐQT/NLG	18/12/2024	Phê duyệt việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu dân cư Hoàng Nam tại phường An Lạc, quận Bình Tân	100%
60	60/2024/NQ/HĐQT/NLG	18/12/2024	Phê duyệt chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	100%
61	61/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/12/2024	Phê duyệt thay đổi liên quan đến Hội đồng Thành viên/Người đại diện vốn, Người đại diện theo pháp luật và vị trí quản lý cấp cao tại Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	100%
62	62/2024/NQ/HĐQT/NLG	23/12/2024	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	100%
63	63/2024/NQ/HĐQT/NLG	27/12/2024	Phê duyệt giao dịch giữa Nam Long và Bên có liên quan của Người nội bộ	100%
64	64/2024/NQ/HĐQT/NLG	27/12/2024	Thông qua việc Nam Long không tạm ứng cổ tức năm 2024	100%
65	65/2024/NQ/HĐQT/NLG	30/12/2024	Phê duyệt phương án giải thế các pháp nhân để nhận chuyển nhượng các khu đất thuộc Dự án Khu dân cư Nam Long An Thạnh - Đô thị Vàm Cỏ Đông	100%
66	66/2024/NQ/HĐQT/NLG	31/12/2024	Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025	100%
67	67/2024/NQ/HĐQT/NLG	31/12/2024	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chính sách thường khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Tiểu ban của HĐQT thực hiện các công việc theo phân công của HĐQT và theo kế hoạch làm việc năm của từng Tiểu ban, định kỳ rà soát đánh giá việc thực

thi kế hoạch của từng Tiểu ban. Sau đây là các công việc chính của các Tiểu ban trong kỳ báo cáo:

TIỂU BAN ĐẦU TƯ

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Trưởng Tiểu ban
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn, tham mưu để HĐQT ra quyết định về các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT liên quan đến các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh

doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;

- Tùy theo ủy quyền của HĐQT, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện/triển khai các chiến lược, kế hoạch và các nội dung công việc như nêu trên; đồng thời thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá kết quả thực hiện/triển khai công việc của Ban Tổng Giám đốc;
- Định hướng, thẩm định, cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc về các ngành nghề và các mảng kinh doanh mới của Công ty và Tập đoàn.

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh 2024; các tiêu chí và định hướng phân bổ nguồn vốn cho Công ty và các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn; kế hoạch kinh doanh 2025 và định hướng kế hoạch kinh doanh 3 năm 2025 - 2027 của Công ty và Tập đoàn;
- Định hướng mô hình kinh doanh phù hợp cho Công ty, các công ty chủ lực và đơn vị kinh doanh chính trong Tập đoàn;
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn của Công ty và Tập đoàn (phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các phương án vay, chuyển nhượng dự án...);
- Thẩm định các phương án đầu tư, phát triển, hợp tác kinh doanh cho các dự án của Công ty và Tập đoàn; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn;

- Định hướng, thẩm định các kế hoạch tiếp nhận dự án & quỹ đất mới nhằm thúc đẩy mảng kinh doanh cốt lõi và duy trì chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn;
- Thẩm định mô hình quản trị Tập đoàn, bao gồm:
 - (i) Phân tầng chức năng giữa Công ty (HoldCo) và các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn (S-Holdings) (tập trung vào các nhiệm vụ lõi của Công ty như: huy động vốn, đầu tư & quản lý đầu tư, quản lý vốn của bên thứ ba, đầu tư ngành nghề kinh doanh mới... và của các công ty chủ lực như: phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị; phát triển bất động sản thương mại...).
 - (ii) Phương pháp quản lý các S-Holdings.
- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 của Tập đoàn, ưu tiên và thúc đẩy công tác chuyển đổi số.

TIỂU BAN NHÂN SỰ

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Ngian Siew Siong	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban

Hoạt động của Tiểu ban Nhân sự hướng đến mục tiêu đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty và Tập đoàn thông qua các chiến lược, đường lối, chủ trương, cơ cấu tổ chức, kế hoạch nhân sự phù hợp với các giai đoạn và mục tiêu tăng trưởng từng thời kỳ; các chính sách lương thưởng, đãi ngộ hấp dẫn, cạnh tranh và tạo động lực; chính sách tuyển dụng, thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ nhân tài và nhân sự kế thừa tiềm năng (cho cả HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Công ty và Tập đoàn). Các chức năng chính bao gồm nhưng không giới hạn:

- Tư vấn, thẩm định, tham mưu để HĐQT ra quyết định đối với các vấn đề nhân sự quan trọng thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, phù hợp với quy định

trong nước và các thông lệ quản trị tốt của khu vực;

- Thẩm định và ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT đối với các chủ trương nhân sự, chính sách lương, thưởng, phúc lợi tổng thể áp dụng cho Tập đoàn (bao gồm Công ty và các công ty chủ lực);
- Định hướng và cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc: lựa chọn/tuyển dụng/bổ nhiệm/miễn nhiệm các lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn; xây dựng và triển khai hiệu quả kế hoạch thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ đội ngũ nhân sự kế thừa; triển khai hiệu quả các chính sách lương, thưởng, phúc lợi quan trọng của Công ty và Tập đoàn...

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Thẩm định kế hoạch định biên nhân sự và chi phí hoạt động nhân sự của Công ty và Tập đoàn năm 2024 và 2025; định mức ngân sách nhân sự hàng năm phù hợp với các loại hình/mô hình kinh doanh của Tập đoàn (bao gồm Công ty, các công ty chủ lực và các công ty thành viên khác), áp dụng từ 2024 và dần chuẩn hóa qua từng năm;
- Thẩm định các nguyên tắc và đề xuất tổng thể về chính sách lương thưởng áp dụng từ 2024 cho Công ty và các công ty chủ lực;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2023 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Triển khai hoàn tất quy trình đánh giá, lựa chọn và đề cử ứng viên phù hợp cho vị trí Tổng Giám đốc Tập đoàn nhiệm kỳ 2024-2026;
- Hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2024 cho TGD Tập đoàn; thẩm định các chỉ tiêu ma trận hiệu suất hàng năm áp dụng cho Công ty và các công ty chủ lực; cố vấn cho TGD Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2024 cho lãnh đạo chủ chốt của Công ty và Tập đoàn;

- Đề xuất ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT, phân bổ thù lao chi tiết cho HĐQT (theo ngân sách hoạt động được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên phê duyệt);
- Thẩm định việc thực thi chính sách cổ phiếu thưởng cho cán bộ quản lý cao cấp, phê duyệt phân bổ chi tiết cho các lãnh đạo - quản lý cấp cao và nhân viên xuất sắc của Công ty và Tập đoàn;
- Xem xét, thẩm định các tài liệu, quy trình, chính sách nhân sự quan trọng khác (bao gồm xem xét, thay đổi cơ cấu cấp bậc nội bộ và xây dựng khung lương áp dụng đồng nhất cho Công ty và Tập đoàn...);
- Cố vấn, hỗ trợ Ban TGD tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các vị trí quản lý cấp cao của Công ty và Tập đoàn;
- Cố vấn cho Ban TGD xây dựng và triển khai quy trình kết nối cơ hội lãnh đạo, kế hoạch đội ngũ nhân sự kế thừa đối với các vị trí lãnh đạo cao cấp của Công ty và Tập đoàn.

TIỂU BAN KIỂM TOÁN (“TBKT”)

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng TBKT kiêm Thành viên phụ trách tài chính, kế toán & Kiểm toán
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên TBKT chuyên trách Tuần thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn

Chức năng của Tiểu ban

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán là chịu trách nhiệm trước HĐQT thực hiện việc giám sát của mình đối với Công ty và các Công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) và Ban TGD, liên quan đến:

- Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính;
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ;
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của các Tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các Tiểu ban và Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông;

- Giám sát và đánh giá năng lực, sự độc lập và chất lượng của kiểm toán độc lập. Giám sát và đánh giá hoạt động của kiểm toán viên nội bộ và chức năng Kiểm toán nội bộ;
- Giám sát và đánh giá các quy trình và hệ thống kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty, và tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức do Công ty thông qua. Giám sát tuân thủ Bộ Quy Tắc Ứng Xử bao gồm kênh báo cáo và xử lý các hành vi vi phạm;
- Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con và Công ty thành viên;
- Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT.

Các hoạt động chính trong năm 2024

Năm 2024, TBKT đã tổ chức 04 cuộc họp vào ngày 23/01/2024, 17/05/2024, 26/07/2024 và 25/10/2024 nhằm thảo luận các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Tài chính, Tuân thủ & Quản trị rủi ro; với tỷ lệ tham dự và biểu quyết đạt 100% mỗi cuộc họp.

Hoạt động giám sát của TBKT đối với HĐQT, Ban TGD và cổ đông:

- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và HĐQT;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm toán và lập báo cáo đánh giá liên quan đến các quy trình đã được kiểm toán tại NLIC và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban TGD đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và Ban TGD vào ngày 23/01/2024, 17/05/2024, 26/07/2024 và 25/10/2024 để đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, tình hình tuân thủ, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhằm đưa ra các khuyến nghị cần thiết, và đảm bảo Ban Giám đốc thực hiện kịp thời hiệu quả các khuyến nghị;

- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng dịch vụ kiểm toán Độc lập năm 2023 và rà soát phạm vi công việc, phí kiểm toán để lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2024, trình HĐQT và Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt;
- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2023 trước Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 20/04/2024.

Sự phối hợp hoạt động giữa TBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác:

- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 và báo cáo tài chính Quý 1, Quý 2, Quý 3 năm 2024 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;
- Họp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2024;
- Xem xét dịch vụ phí kiểm toán được cung cấp bởi kiểm toán độc lập.

Hoạt động khác của TBKT:

- Liên tục theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị của Kiểm toán Độc lập, Kiểm toán Nội bộ và TBKT liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ.

TIỂU BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Tiểu ban
Giám đốc Tài chính Tập đoàn	Thành viên
Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để hỗ trợ HĐQT trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông, đảm bảo phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị công ty một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Ưu tiên giải quyết mối quan hệ với các cổ đông chiến lược hiện hữu;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông;
- Tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 vào ngày 20/04/2024, lập biên bản, nghị quyết liên quan, thực hiện công bố thông tin theo quy định;

- Thực hiện công tác công bố thông tin định kỳ, bất thường và theo yêu cầu đúng quy định;
- Phối hợp cùng Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) thực hiện các hoạt động tích cực nhằm gia tăng giá trị cổ phiếu NLG như: tổ chức các buổi gặp gỡ định kỳ (NLG Day) với các cổ đông, nhà đầu tư,...



Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Chức năng Thành viên HĐQT độc lập

Là những thành viên không giữ bất kỳ chức vụ điều hành nào trong Công ty, cũng như không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 1% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, Thành viên HĐQT độc lập có các chức năng chính như sau:

- Giải quyết xung đột giữa các cổ đông với những người điều hành công ty;
- Kiểm soát việc quản lý, điều hành Công ty và bảo vệ quyền lợi của các cổ đông;
- Đảm bảo sự minh bạch về các quyết định điều hành, quản lý công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt Ban TGD triển khai & hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long;
- Chủ trì các buổi làm việc định kỳ để cố vấn cho Ban Giám đốc về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; IT & chuyển đổi số....;
- Chia sẻ thông lệ tốt và các mô hình hoạt động chuẩn của các tập đoàn lớn trong khu vực, từ đó đề xuất các khuyến nghị có thể áp dụng cho Nam Long;
- Chủ động chia sẻ những đánh giá, mối quan tâm và quan ngại trước tình hình khó khăn của thị trường và vị thế của Công ty; đánh giá những rủi ro hiện hữu và khuyến nghị các hành động cần thiết, các ưu tiên mà HĐQT, Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần tập trung;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT, Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn.

VĂN PHÒNG HĐQT

Chức năng của Văn phòng HĐQT

- Hỗ trợ Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị và lập biên bản họp;
- Lưu trữ các biên bản họp, nghị quyết, quyết định và các tài liệu liên quan của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông;
- Đảm bảo việc xây dựng, tuân thủ và định kỳ rà soát lại những chính sách và thông lệ quản trị của Công ty;
- Đảm bảo rằng Công ty công bố những thông tin trọng yếu một cách kịp thời, chính xác và minh bạch.

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Tổ chức họp HĐQT định kỳ, lập biên bản họp và nghị quyết liên quan;
- Thực hiện các thủ tục xin ý kiến HĐQT bằng văn bản;
- Triển khai và giám sát việc thực thi các quyết định, nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông/HĐQT của Ban TGD;
- Điều phối các Tiểu ban trực thuộc HĐQT hỗ trợ HĐQT thẩm định các tài liệu trình HĐQT;
- Phối hợp với Tiểu ban Quan hệ cổ đông tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường niên năm 2024, tham gia thẩm định các tài liệu trình Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và Ban TGD.

BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (BP.KTNB)

(Trực thuộc Tiểu ban Kiểm toán)

Chức năng, nhiệm vụ

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, BP.KTNB có nhiệm vụ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các khuyến nghị về các nội dung sau đây:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Tập đoàn;
- Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;
- Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch của Tập đoàn.

Nguyên tắc hoạt động

- Tính độc lập: Các thành viên BP.KTNB không được đồng thời đảm nhận các công việc thuộc đối tượng của BP.KTNB. Tập đoàn phải đảm bảo rằng BP.KTNB không chịu bất cứ sự can thiệp nào trong khi thực hiện nhiệm vụ báo cáo và đánh giá;
- Tính khách quan: Các thành viên BP.KTNB phải đảm bảo khách quan, chính xác, trung thực, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của BP.KTNB;
- Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động KTNB.

Các hoạt động chính trong năm 2024

- Trong năm 2024, BP.KTNB đã thực hiện các cuộc kiểm toán nhằm đánh giá hiệu quả Hệ thống Kiểm soát nội bộ, Quản trị rủi ro và Quản trị doanh nghiệp, đồng hành cùng Tập đoàn trong quá trình chuyển đổi chiến lược và thực hiện tầm nhìn 2030.
- Bên cạnh đó, BP.KTNB cũng đã giám sát Top 10 rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn, đồng thời ghi nhận một số rủi ro mới nổi, đặc biệt trong quản lý tài chính và thay đổi pháp lý trong lĩnh vực bất động sản.
- Trong năm, BP.KTNB đã hoàn thành kế hoạch kiểm toán được Tiểu ban Kiểm toán (TBKT) phê duyệt, đảm bảo tính minh bạch, độc lập và tuân thủ các quy định, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Tập đoàn.
- BP.KTNB tập trung kiểm toán các hoạt động trọng yếu của Tập đoàn và công ty thành viên, đồng thời theo dõi việc thực hiện các kiến nghị kiểm toán nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành.



Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT & Ban TGD

Việc chi trả thù lao hàng tháng/hàng quý cho các thành viên HĐQT tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT và Ban TGD Tập đoàn Nam Long, được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua tại mỗi kỳ Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Chi tiết thù lao của các thành viên HĐQT trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

HỌ VÀ TÊN	VỊ TRÍ	THU NHẬP	
		Năm 2024	Năm 2023
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 thường trực (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 HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.709.380.864
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT	587.326.668	507.402.464
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.897	701.334.693
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT 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 HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.374.342.251	1.116.903.755
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.152.250.480	978.380.735
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.152.250.480	978.380.735
TỔNG CỘNG		17.633.261.522	17.683.567.771

Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

HỌ VÀ TÊN	VỊ TRÍ	THU NHẬP		GHI CHÚ
		Năm 2024	Năm 2023	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Land	11.897.793.821	-	Bổ nhiệm: 30/03/2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	1.318.084.987	-	Bổ nhiệm: 16/09/2024
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành NLCP	4.380.009.091	-	Bổ nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 04/03/2024 Bổ nhiệm Giám đốc đầu tư Tập đoàn: 02/05/2024 Ngưng kiêm nhiệm: 01/01/2025
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.283.036.700	2.270.090.400	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land kiêm Giám đốc Nam Long Commercial Property	4.784.346.314	12.882.625.000	Ngưng kiêm nhiệm Giám đốc điều hành NLL: 01/04/2023; Ngưng kiêm nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 04/03/2024 Miễn nhiệm Tổng giám đốc Tập đoàn: 30/03/2024
Ông Chai Cheng Huan	Quyền Giám đốc Điều hành, Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	-	1.682.608.696	Bổ nhiệm: 14/05/2022; Miễn nhiệm: 31/05/2023
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	6.313.935.793	4.847.919.552	Miễn nhiệm: 20/09/2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	5.559.628.178	6.033.857.143	Miễn nhiệm: 16/09/2024
Ông Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư Tập Đoàn	2.084.069.292	5.014.921.666	Miễn nhiệm: 02/05/2024
TỔNG CỘNG		38.620.904.176	32.732.022.457	

QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2024, trong bối cảnh kinh tế phức tạp và điều kiện thị trường biến động, Nam Long luôn xem việc quản lý rủi ro hiệu quả là một vấn đề cốt lõi trong hoạt động. Bằng cách lồng ghép Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp (“QLRRDN”) vào công tác hoạch định chiến lược và

điều hành, Tập đoàn đã tăng cường khả năng ứng phó với các rủi ro và thách thức, đồng thời tận dụng các cơ hội, đảm bảo vận hành ổn định, và hướng tới các mục tiêu dài hạn.

NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ RỦI RO (“QLRR”)

Xét về tầm quan trọng và hiệu quả của chức năng QLRRDN đối với sự thành công của Tập đoàn, nguyên tắc QLRR tại Nam Long bao gồm các nội dung chủ yếu như sau:

- 1** Áp dụng mô hình “Ba tuyến”, trong đó nhấn mạnh QLRRDN là trách nhiệm của tất cả nhân viên.
- 2** Thiết lập khẩu vị và khả năng chịu đựng rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược/ kinh doanh/ hoạt động.
- 3** Cung cấp các nguồn lực cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi cho những cá nhân chịu trách nhiệm QLRRDN như xây dựng các chính sách và quy trình rủi ro, đào tạo và tập huấn, và thiết lập hệ thống QLRRDN.
- 4** Thiết lập một ngôn ngữ chung về rủi ro được sử dụng trong toàn bộ tổ chức. Điều này bao gồm việc áp dụng phương pháp đánh giá rủi ro, mức độ rủi ro, các thuật ngữ, định nghĩa và phân nhóm rủi ro chung trong toàn Công ty.
- 5** Khung QLRRDN sẽ liên tục được rà soát và cải thiện để phù hợp với sự phát triển và những thay đổi trong Công ty.

KHUNG VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Khung và Chính sách Quản Lý Rủi Ro Doanh Nghiệp tại Nam Long được thiết kế và xây dựng làm nền tảng cho các hoạt động QLRR nhằm đánh giá, xử lý, giám sát và rà soát các rủi ro phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Nội dung này được thiết kế dựa theo thông lệ và chuẩn mực quốc tế như COSO: QLRRDN – Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018.

Khung QLRRDN được xây dựng dựa trên ba (3) cấu phần minh họa như sau:

Chiến lược QLRRDN

Cấu phần này đưa ra định hướng cho Nam Long (Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi), và giúp Ban Lãnh đạo trong quá trình xây dựng các mục tiêu chiến lược và hoạt động kinh doanh. Các chiến lược và hoạt động kinh doanh sẽ hình thành nên các loại rủi ro và mức độ rủi ro nào được chấp nhận trong quá trình thực hiện hóa các mục tiêu của doanh nghiệp.

Cơ cấu tổ chức QLRRDN

Cấu phần này mô tả cơ cấu QLRRDN, và việc áp dụng mô hình “Ba tuyến” của Nam Long. Ngoài ra, nó còn mô tả cách thức báo cáo, mối quan hệ cùng với vai trò và trách nhiệm của từng tuyến (Cơ chế giám sát QLRR).

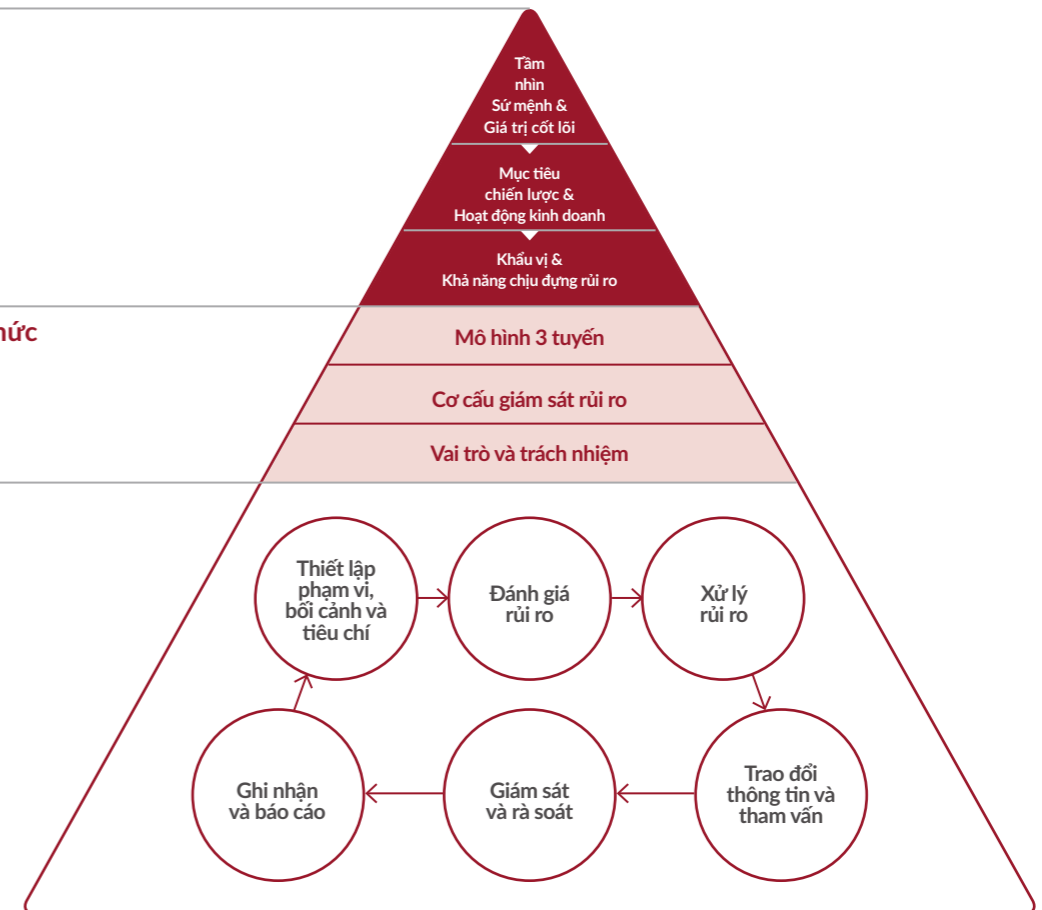
Quy trình QLRRDN

Cấu phần này chỉ ra quy trình và phương pháp QLRR, quy định cách tiếp cận chung trong việc thiết lập phạm vi, tiêu chí và bối cảnh, đánh giá rủi ro, xử lý rủi ro, trao đổi thông tin và tham vấn, giám sát và rà soát, và ghi chép và báo cáo.

Chiến lược QLRRDN

Cơ cấu tổ chức QLRRDN

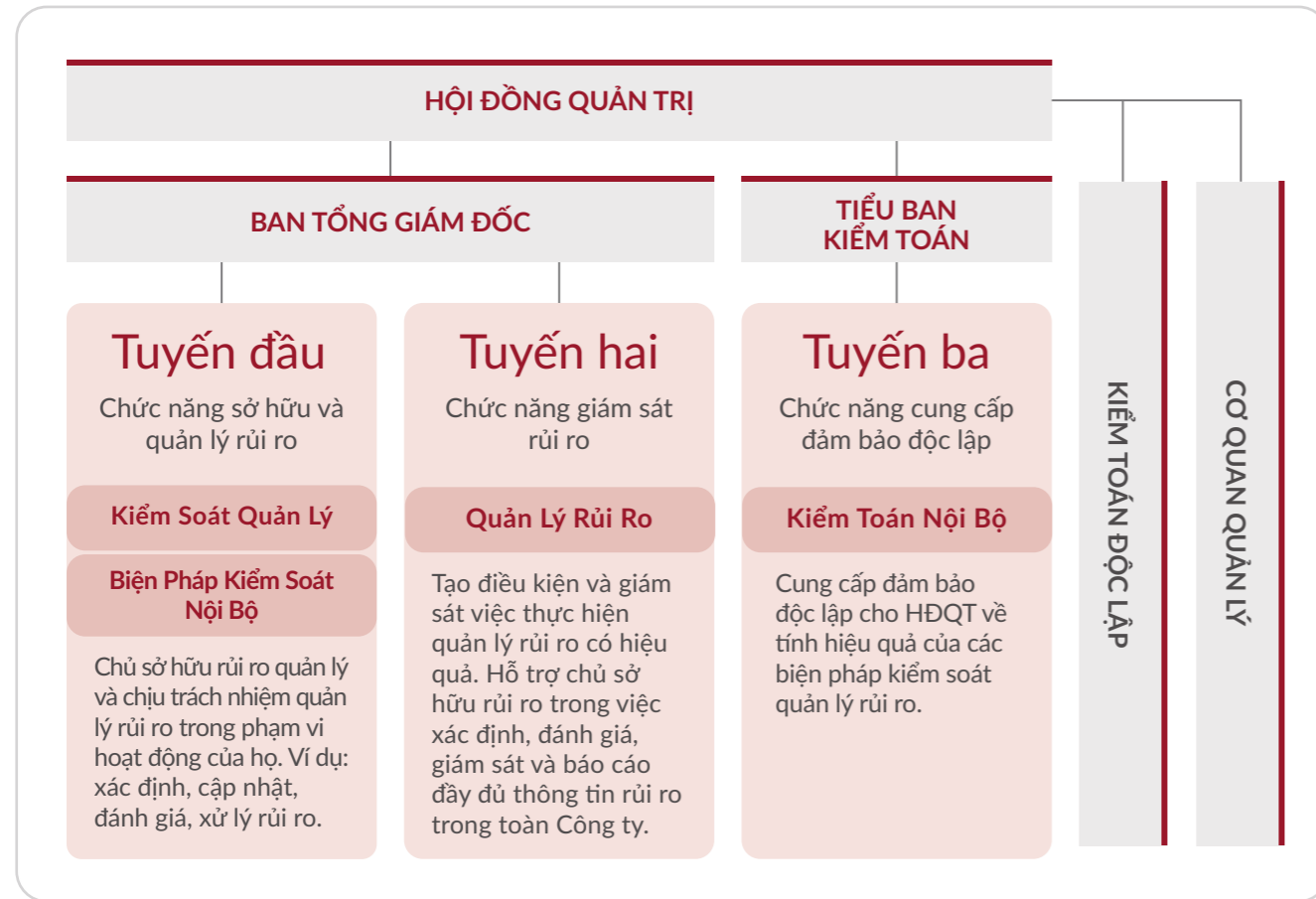
Quy trình QLRRDN



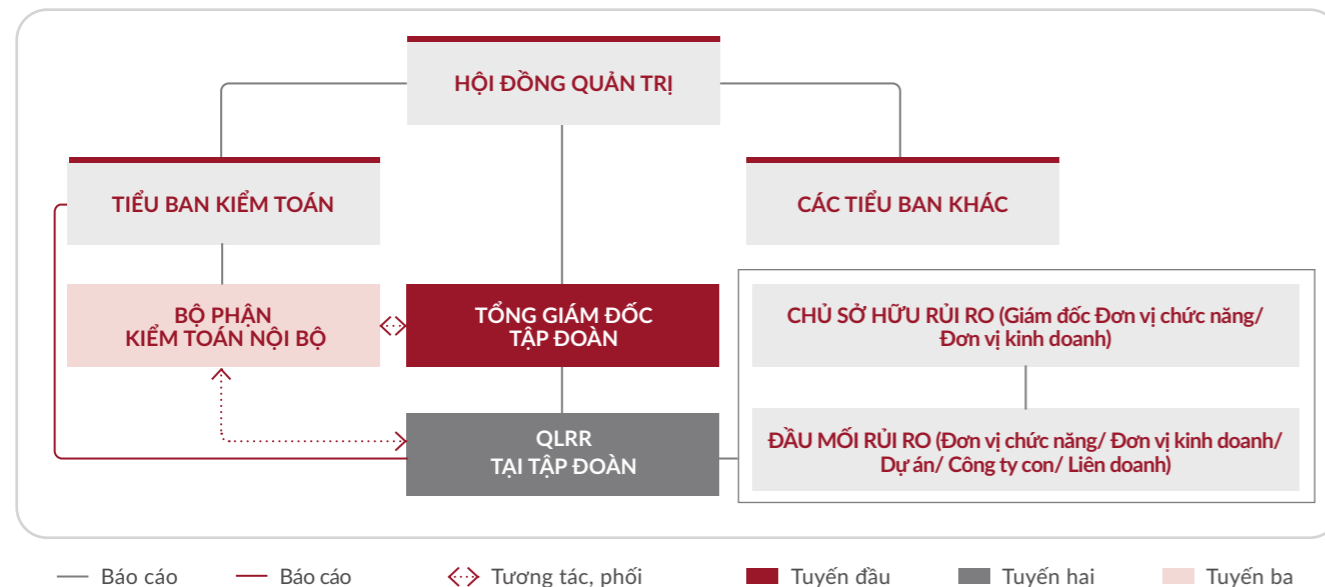
Khung QLRRDN được rà soát hàng năm, hướng dẫn các quy trình đánh giá, xử lý và giám sát rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược của Nam Long.

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QLRR

Tổ chức QLRR tại Nam Long được dựa trên cơ sở mô hình “Ba tuyến” (theo cấu trúc quản lý doanh nghiệp), đảm bảo phân định rõ ràng vai trò và trách nhiệm nhằm đảm bảo hoạt động QLRR một cách có hiệu quả.

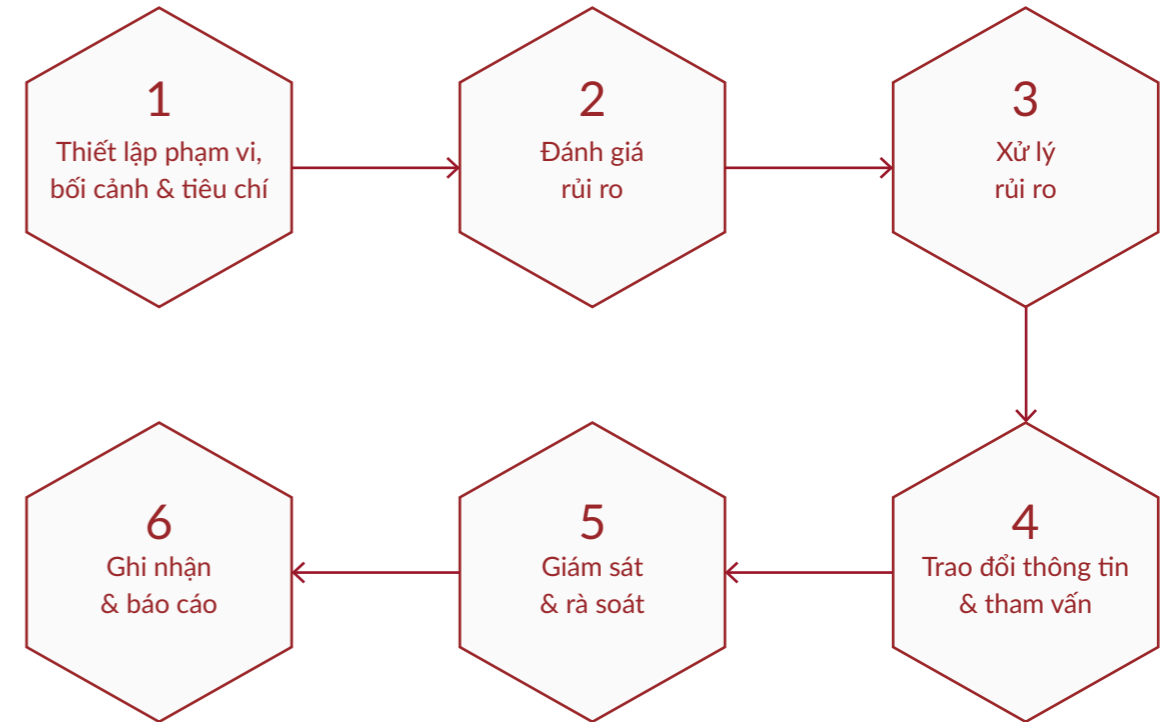


Mô hình hoạt động QLRR tại Nam Long được minh họa như sau:



QUY TRÌNH QLRR

Quy trình QLRR đưa ra hướng dẫn để đánh giá, xử lý, giám sát và xem xét các rủi ro một cách có hệ thống nhằm cải thiện khả năng dự đoán, và chuẩn bị để đối mặt với các rủi ro sắp xảy ra.



CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM

- Rà soát và cập nhật Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp, phù hợp với định hướng chiến lược của Tập đoàn và thúc đẩy nhận thức rủi ro ở các cấp nhân viên.
- Tiến hành đánh giá rủi ro ở cấp độ dự án để chủ động giải quyết các thách thức và giảm thiểu tác động đến tiến độ và quá trình thực hiện dự án.
- Đảm bảo theo dõi các vấn đề Môi trường và Xã hội tại các dự án quan trọng, đáp ứng các tiêu chuẩn quy định và kỳ vọng của các bên liên quan.
- Tiếp tục theo dõi và cập nhật các rủi ro chính và chỉ số rủi ro để kịp thời xác định và chủ động giảm thiểu các vấn đề tiềm ẩn.

MỘT SỐ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2024

Năm 2024, Nam Long chủ động theo dõi và giải quyết các rủi ro trọng yếu, đặc biệt là trong các lĩnh vực tài chính, vận hành, nhân sự và môi trường - xã hội.

RỦI RO TÀI CHÍNH VÀ THANH KHOẢN

Tập đoàn đã quản lý hiệu quả các rủi ro tài chính và thanh khoản thông qua kế hoạch vốn chiến lược và quản lý dòng tiền thận trọng. Bất chấp sự biến động của thị trường bên ngoài và áp lực thanh khoản, các chiến lược

tài chính mang tính chủ động đã giúp Nam Long duy trì được tính thanh khoản đầy đủ và đảm bảo sự ổn định trong hoạt động.

RỦI RO HOẠT ĐỘNG VÀ THỊ TRƯỜNG

Tập đoàn đã thực hiện những cải thiện đáng kể về hiệu suất hoạt động, đặc biệt là thông qua việc triển khai dự án, tìm kiếm bổ sung quỹ đất, các hoạt động bán hàng và bàn giao sản phẩm. Tập đoàn tiếp tục

chủ động hợp tác với các cơ quan chức năng và đối tác chiến lược nhằm quản lý hiệu quả tiến độ dự án, các yêu cầu pháp lý và động lực thị trường, đảm bảo hoạt động vận hành được duy trì ổn định.

RỦI RO NGUỒN NHÂN LỰC

Năm 2024, Tập đoàn đã đổi mới và từng bước vượt qua thách thức từ các biến động nhân sự cấp cao. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc duy trì ổn định lãnh đạo và giữ chân nhân tài, Nam Long đã chủ động thực hiện các chương trình đào tạo, phát triển năng lực

quản lý và tuyển dụng bổ sung từ bên ngoài. Các giải pháp này đã giúp ổn định bộ máy vận hành, củng cố đội ngũ lãnh đạo, đồng thời giảm thiểu tối đa các tác động do thay đổi nhân sự.

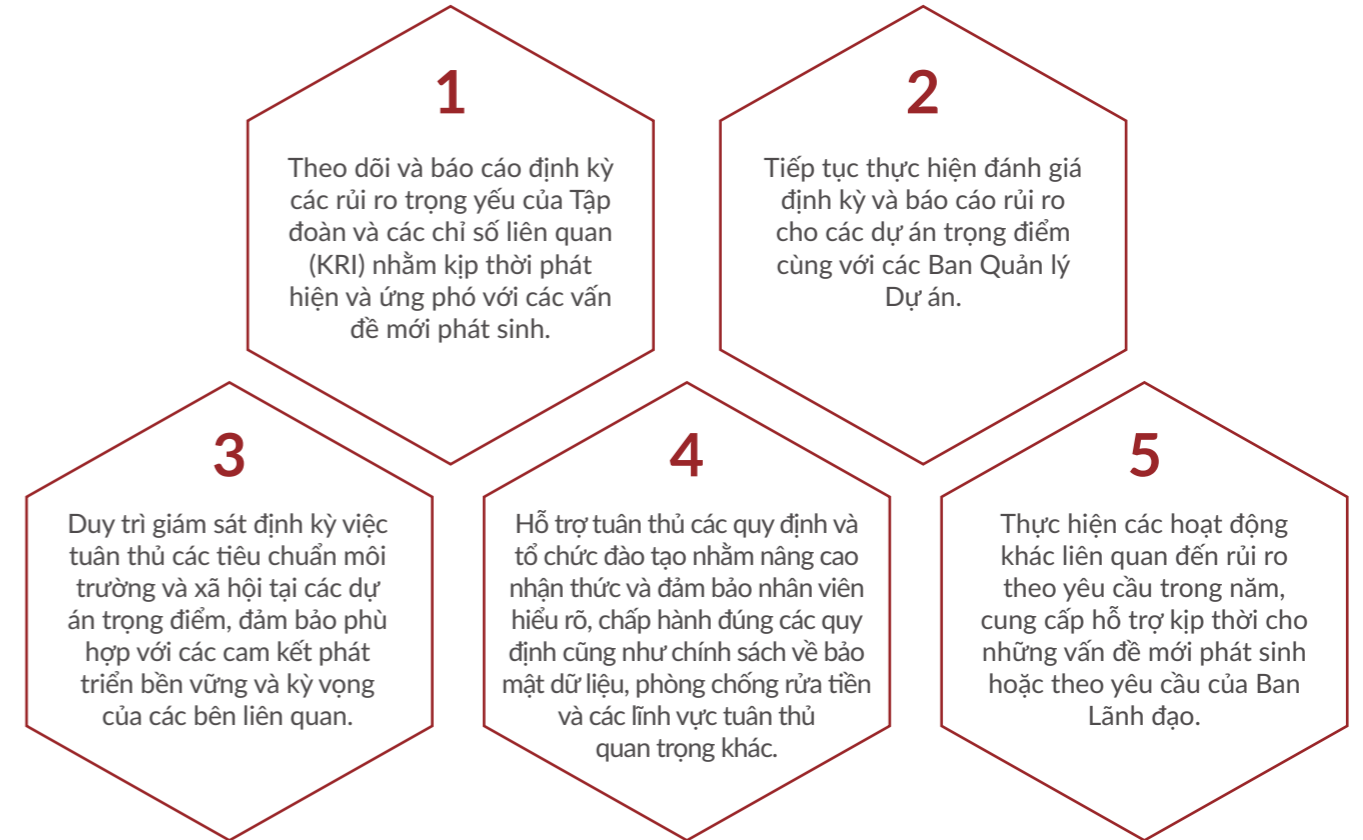
RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Tập đoàn chủ động quản lý các rủi ro về môi trường và xã hội liên quan đến biến đổi khí hậu, sử dụng tài nguyên, và an toàn lao động. Các tác động tiềm ẩn bao gồm sự chậm trễ của dự án, chi phí tăng và rủi ro đối với sự an toàn của nhân viên và cộng đồng. Để giảm thiểu những rủi ro này, Nam Long duy trì các biện pháp kiểm soát môi trường

chặt chẽ, hợp tác chặt chẽ với các cơ quan chức năng và thực hiện các biện pháp phòng ngừa cháy nổ, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp nghiêm ngặt. Các biện pháp này củng cố cam kết của chúng tôi đối với các hoạt động bền vững, có trách nhiệm và an toàn cho tất cả các bên liên quan.

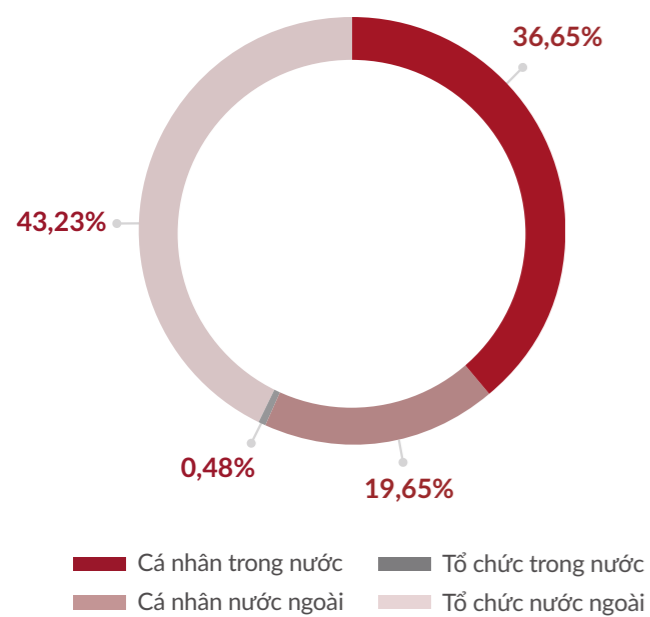
Thông qua những biện pháp quản trị rủi ro có mục tiêu, Tập đoàn duy trì khả năng ứng phó, đảm bảo tăng trưởng bền vững và định vị mình một cách hiệu quả để tận dụng các cơ hội trong môi trường thị trường năng động.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2025





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



Cơ cấu cổ đông tại ngày 09/01/2025

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN	(%)
Cá nhân trong nước	18.533	141.118.060	36,65%
Tổ chức trong nước	160	1.831.622	0,48%
Cá nhân nước ngoài	80	75.661.751	19,65%
Tổ chức nước ngoài	125	166.463.871	43,23%
TỔNG CỘNG	18.898	385.075.304	100,00%

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2024. Đầu năm 2025, Nam Long phát hành 297.833 cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao.

Thông tin loại cổ phiếu và thay đổi vốn chủ sở hữu được thể hiện tại mục V. Báo cáo tài chính.

Danh sách cổ đông nắm giữ 5% vốn cổ phần tại ngày 09/01/2025

CỔ ĐÔNG	VỊ TRÍ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.452.850	9,99%
Ibworth Pte. Ltd		29.418.766	7,64%
TỔNG CỘNG		67.871.616	17,63%

Danh sách cổ đông nội bộ tại ngày 09/01/2025

STT	CỔ ĐÔNG	VỊ TRÍ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.452.850	9,99%
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	15.683.750	4,07%
3	Ông Nguyễn Đức Thuận Đại diện vốn Công ty CP Đầu Tư Thái Bình	Thành viên HĐQT	17.189.319	4,46%
4	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	3.296.869	0,86%
5	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	-
6	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	-
7	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	-
8	Ông Joseph Low Kar Yew Đại diện vốn Ibworth	Thành viên HĐQT	29.418.766	7,64%
9	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	21.580	0,01%
10	Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn	-	-
11	Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu Tư	-	-
12	Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc điều hành NLCP	-	-
13	Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	-	-
14	Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng	34.267	0,01%
15	Bà Châu Ngọc Ánh Nguyệt	Người phụ trách quản trị công ty	94.181	0,02%
	TỔNG CỘNG		104.191.582	27,06%

IV.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nội dung

Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long	85
Bảo vệ môi trường	92
Gắn kết nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng	94

CHUNG TAY KIẾN TẠO
MÔI TRƯỜNG SỐNG,
SẢN PHẨM GIÁ TRỊ
VÌ CỘNG ĐỒNG

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phần Phát triển bền vững trong Báo cáo Thường niên cung cấp thông tin về mục tiêu, định hướng và hoạt động bền vững của Tập đoàn. Các dữ liệu báo cáo áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo tập trung vào hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Nam Long tại Việt Nam, bao gồm các công ty con mà Tập đoàn sở hữu trên 50% quyền biểu quyết, trừ trường hợp có chú thích khác. Thông tin chi tiết về tài chính và quản trị được trình bày tại Phần III và Phần V của báo cáo thường niên.

Nam Long đã, đang và sẽ nỗ lực mở rộng mở rộng phạm vi báo cáo để đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của các bên liên quan.

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nam Long, với hơn 32 năm xây dựng và phát triển, kiên định theo đuổi chiến lược bền vững dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, tài chính vững mạnh và trách nhiệm với cộng đồng.

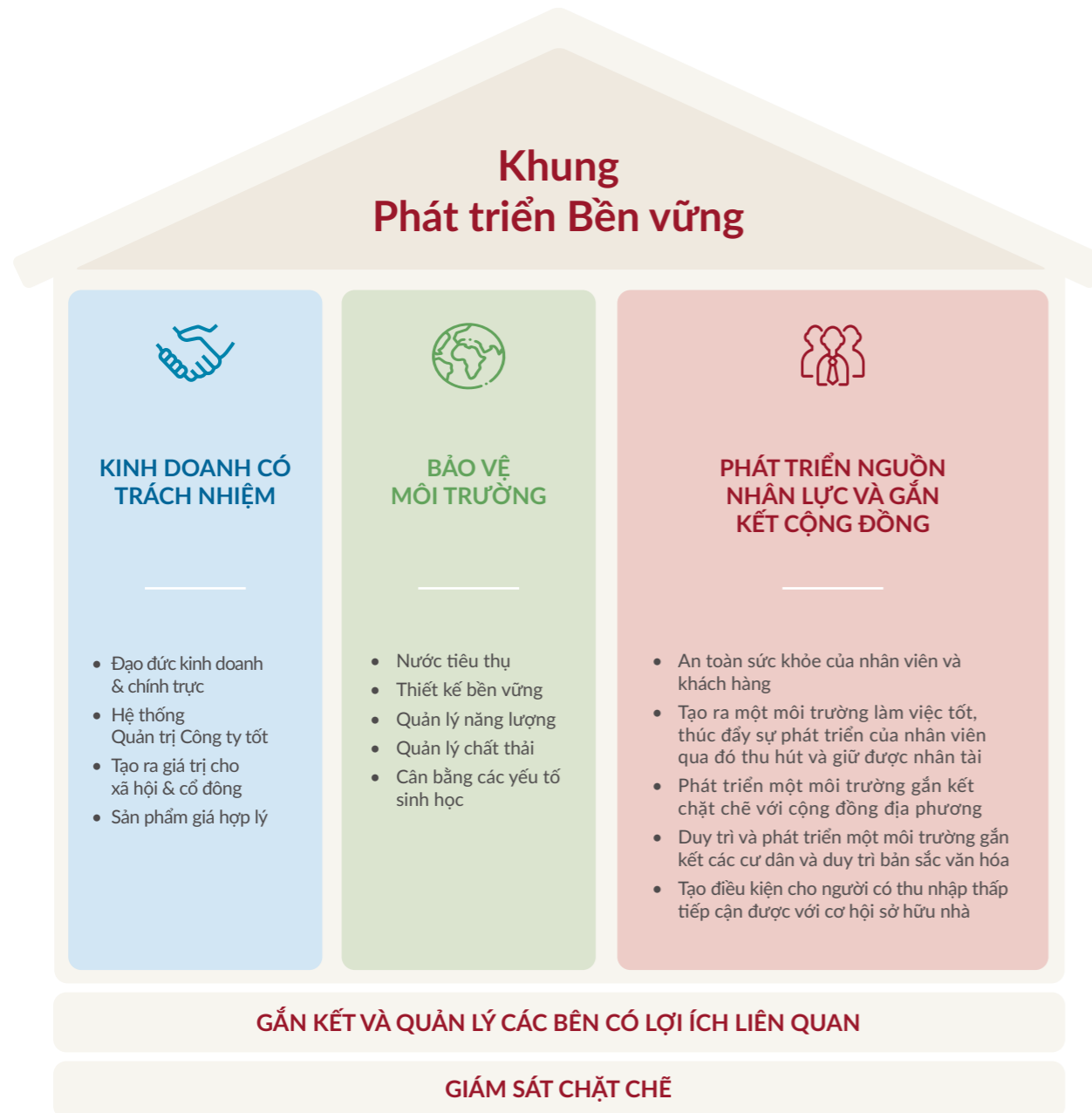
Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, Tập đoàn đã từng bước tích hợp yếu tố bền vững vào quá trình phát

triển dự án, từ quy hoạch, thiết kế, xây dựng đến vận hành, nhằm tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường và mang lại giá trị lâu dài cho xã hội.

Ban lãnh đạo Nam Long xác định các hoạt động phát triển bền vững gắn với chiến lược trong từng thời kỳ cụ thể, thông qua:

- 01 Phát triển các khu đô thị tích hợp, đáp ứng nhu cầu Sống - Học tập - Vui chơi - Làm việc - Giải trí, góp phần giảm dân đô thị và nâng cao chất lượng sống
- 02 Nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đảm bảo an toàn, sức khỏe cho cư dân
- 03 Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông và đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước
- 04 Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn lao động và phát triển nguồn nhân lực
- 05 Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, thúc đẩy gắn kết cộng đồng trong từng dự án

Nam Long luôn hướng đến việc tích hợp phát triển bền vững vào mọi hoạt động thông qua các khía cạnh trọng yếu sau:



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai)

KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM



Nam Long luôn theo đuổi chiến lược kinh doanh có trách nhiệm, dựa trên nền tảng quản trị vững mạnh, minh bạch và văn hóa kinh doanh chính trực. Tinh thần này không chỉ xuất phát từ ban lãnh đạo mà còn lan tỏa đến từng nhân viên và đối tác, tạo nên một hệ sinh thái phát triển bền vững.

SẢN PHẨM PHÙ HỢP - GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Với triết lý “phát triển vì nhu cầu thật của thị trường”, Nam Long không ngừng tạo ra các sản phẩm phù hợp tạo ra các giá trị bền vững như EHomeS, EHome, Flora, Valora và các khu đô thị tích hợp, đảm bảo tính cạnh tranh về mô hình, giá cả và chất lượng sống. Chiến lược này giúp doanh nghiệp phát triển ổn định, mang lại lợi ích lâu dài cho cổ đông và đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG - HÀNH ĐỘNG BỀN VỮNG



Nam Long duy trì thực hiện các cam kết môi trường, tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật, giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và nước. Trước rủi ro biến đổi khí hậu, tập đoàn áp dụng kịch bản SSP5-8.5 theo IPCC hoặc RCP8.5 theo Bộ Tài nguyên & Môi trường để thiết kế dự án, đồng thời giám sát chặt chẽ quy trình xây dựng nhằm đảm bảo các biện pháp thi công thân thiện với môi trường.

Nam Long tiếp tục nghiên cứu triển khai áp dụng tiêu chuẩn EDGE (“Excellence in Design for Greater Efficiencies”) của IFC (Công ty Tài chính Quốc tế, Ngân hàng Thế giới) về công trình xanh cho các dự án của mình, hướng tới mục tiêu đạt chứng nhận EDGE cho các dự án phát triển mới trong tương lai.

PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI VÀ GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG



Nam Long cam kết tạo ra môi trường làm việc an toàn, khuyến khích sáng tạo và đảm bảo sức khỏe nghề nghiệp cho cả nhân viên và lao động của nhà thầu. Đồng thời, chúng tôi không ngừng cải thiện và nâng cao chất lượng sống cho cư dân bằng các chương trình khảo sát chất lượng nước, không khí và phát triển không gian sống gắn kết cộng đồng, đồng thời chia sẻ tiện ích đô thị với địa phương.

Thông qua việc tham vấn, tiếp thu ý kiến của các bên liên quan và giám sát chặt chẽ hoạt động phát triển bền vững qua hệ thống quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ và kiểm soát chất lượng, Tập đoàn hướng đến tương lai bền vững, thịnh vượng và trách nhiệm.

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Nam Long nỗ lực đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và yêu cầu từ cơ quan quản lý về bảo vệ môi trường, cũng như thực hiện trách nhiệm xã hội. Tinh thần này được quán triệt trong toàn Tập đoàn, giúp giảm thiểu rủi ro tuân thủ trong quá trình vận hành. Nhờ đó, trong năm, Công ty không ghi nhận trường hợp vi phạm nào liên quan đến môi trường và xã hội.

Bên cạnh việc tuân thủ pháp luật Việt Nam, Nam Long tiếp tục áp dụng các tiêu chuẩn môi trường và xã hội của IFC, đảm bảo hoạt động phát triển bền vững và minh bạch theo chuẩn mực quốc tế.

QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nam Long luôn kiên định với chiến lược quản trị bền vững, đảm bảo tính hiệu quả và minh bạch trong toàn hệ thống. Hội đồng Quản trị đóng vai trò định hướng, giám sát, trong khi các đơn vị kinh doanh, phòng ban

chức năng triển khai các hoạt động phát triển bền vững hàng ngày. Bộ phận Quản lý Rủi ro và Kiểm toán Nội bộ giám sát chặt chẽ, đảm bảo các mục tiêu phát triển bền vững được thực hiện đúng theo mục tiêu.

QUẢN TRỊ RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Nam Long nhận thức rằng phát triển bền vững phải đi đôi với quản trị rủi ro chặt chẽ. Thông qua Khung Quản

lý Rủi ro Tập đoàn, chúng tôi xác định và kiểm soát các thách thức về môi trường và xã hội, đặc biệt là:

1

Rủi ro biến đổi khí hậu

Thiết kế hạ tầng đô thị bền vững, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng.

2

Rủi ro hỏa hoạn

Diễn tập PCCC định kỳ, giám sát an toàn thi công.

3

Rủi ro trách nhiệm môi trường

Quản lý nước thải, rác thải nguy hại, quan trắc môi trường.

4

Rủi ro an toàn lao động

Thiết lập Ban quản lý an toàn tại mỗi dự án, kiểm tra định kỳ và đột xuất trên công trường.

Với sự nhất quán trong quản trị phát triển bền vững, chúng tôi không chỉ giảm thiểu rủi ro mà còn đảm bảo hoạt động kinh doanh bền vững, minh bạch và có trách nhiệm với cộng đồng.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Nam Long II Central Lake (Cái Răng, Cần Thơ)

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

CHUỖI GIÁ TRỊ

Chúng tôi tận dụng hiệu quả các nguồn lực chính gồm tài chính, nhân sự, cơ sở hạ tầng, quan hệ hợp tác và hệ thống quản trị vững mạnh để phát triển các khu đô thị hiện đại, minh bạch và hiệu quả.

Thông qua các hoạt động từ phát triển quỹ đất, quy hoạch, thiết kế - xây dựng đến quản lý và khai thác bất động sản, chúng tôi đóng góp vào ngân sách Nhà nước, tạo việc làm ổn định, xây dựng cộng đồng an cư chất lượng, đồng thời thúc đẩy sự phát triển kinh tế địa phương.

GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Với mục tiêu mở rộng dự án tại nhiều địa phương, Nam Long xem việc thiết lập và duy trì mối quan hệ bền vững với các bên liên quan là một yếu tố then chốt. Tập đoàn chủ động xác định, đánh giá và ưu tiên các bên liên quan dựa trên mức độ ảnh hưởng và tương tác qua lại, từ đó xây dựng kế hoạch hành động phù hợp.

Mỗi phòng ban chịu trách nhiệm triển khai hoạt động gắn kết theo kế hoạch đã phê duyệt, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, đối tác, khách hàng và cộng đồng địa phương.

LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Các lĩnh vực trọng yếu được xác định nhằm đảm bảo chiến lược phát triển bền vững phù hợp với kỳ vọng của các bên liên quan và nhu cầu cải tiến nội bộ.

Quá trình đánh giá và xác định mức độ ưu tiên được thực hiện theo phương pháp khoa học và được trình bày chi tiết trong Báo cáo Phát triển Bền vững, đảm bảo tính minh bạch, nhất quán và gắn kết với chiến lược dài hạn của Tập đoàn.



Kinh doanh có trách nhiệm

- 1 Đạo đức kinh doanh và chính trực
- 2 Tạo ra giá trị cho xã hội và cổ đông
- 3 Dòng sản phẩm giá hợp lý Affordable Housing
- 4 Hệ thống quản trị công ty tốt

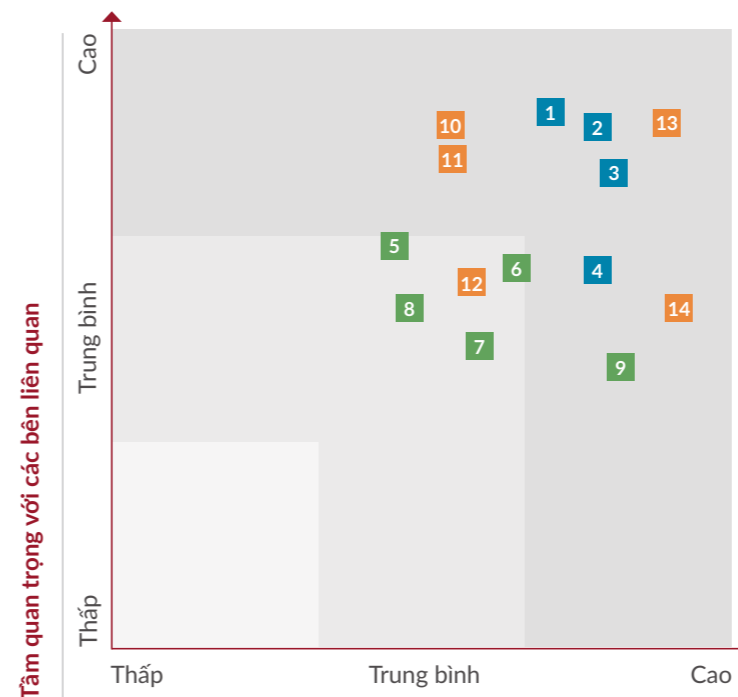
Bảo vệ môi trường

- 5 Nước tiêu thụ
- 6 Quản lý chất thải
- 7 Cân bằng các yếu tố sinh học
- 8 Quản lý năng lượng
- 9 Thiết kế bền vững

Phát triển nguồn nhân lực & gắn kết cộng đồng

- 10 Phát triển môi trường gắn kết cộng đồng cư dân
- 11 Gia tăng cơ hội sở hữu nhà cho người có thu nhập thấp
- 12 Gắn kết chặt chẽ với cộng đồng địa phương
- 13 An toàn sức khỏe của nhân viên & khách hàng
- 14 Thu hút và giữ chân nhân tài

Ma trận mức độ ưu tiên của các bên liên quan



Tầm quan trọng đối với Nam Long



Lễ khánh thành Làng văn hóa Việt - Nhật tại Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Long An)

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN NƯỚC VÀ NƯỚC TIÊU THỤ TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BỀN VỮNG

Nam Long coi tài nguyên nước là yếu tố then chốt trong phát triển bền vững đô thị, thể hiện qua việc quy hoạch và thiết kế các giải pháp thân thiện với môi trường nước như vùng đệm xanh, bề mặt thấm nước, hồ điều hòa và vườn mưa. Trong quá trình xây dựng, Công ty luôn duy trì dòng chảy tự nhiên, kiểm soát chất thải và xử lý nước thải sinh hoạt đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

Đồng thời, Nam Long tối ưu hóa sử dụng nước ở mọi giai đoạn: từ thiết kế (tưới thông minh, cây chịu hạn, tuần hoàn nước), xây dựng (tái sử dụng nước thải, kiểm soát nước trong thi công) đến vận hành đô thị (thu hồi nước mưa, thiết bị tiết kiệm nước, kiểm tra chất lượng nước định kỳ).

Nguồn nước sử dụng cho các hoạt động xây dựng, vận hành đô thị và văn phòng chủ yếu được cung cấp từ nguồn nước thủy cục. Trong năm, tổng lượng nước tiêu thụ ở mức 306.000 m³, gần tương đương mức tiêu thụ trong năm trước, chủ yếu do công tác triển khai xây dựng ở các dự án và vận hành các tiện ích công cộng.

Nước thải được thu gom, xử lý đạt chuẩn trước khi được xả vào nguồn tiếp nhận hoặc được thu gom vào mạng lưới thoát nước chuyển tải về nhà máy xử lý nước thải, tuân thủ các quy định về bảo vệ nguồn nước.

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ

Nam Long áp dụng nhiều giải pháp tiên tiến trong thiết kế, xây dựng và vận hành nhằm tối ưu hóa năng lượng, giảm phát thải và nâng cao chất lượng môi trường sống.

Ở giai đoạn thiết kế, Công ty tận dụng ánh sáng, thông gió tự nhiên, phát triển vành đai xanh, công viên, rừng đô thị, đồng thời khuyến khích giao thông xanh để giảm tiêu thụ nhiên liệu.

Trong xây dựng, các biện pháp tiết kiệm năng lượng như sử dụng đèn LED, bảo trì máy móc, công nghệ tiên chế và mô-đun được triển khai, giúp rút ngắn thời gian thi công và hạn chế khí thải. Khi vận hành đô thị, chúng tôi

tiếp tục ứng dụng đèn LED chiếu sáng công cộng, cảm biến chuyển động, xe điện nội khu, cũng như tối ưu hóa vận hành thang máy, đài phun nước và hệ thống cấp nước. Cách tiếp cận toàn diện này không chỉ bảo vệ môi trường mà còn tạo ra không gian sống xanh, hiện đại và bền vững cho cộng đồng.

Nguồn năng lượng sử dụng chủ yếu đến từ nguồn điện mua từ lưới điện quốc gia (nguồn năng lượng gián tiếp). Trong năm, Tập đoàn vẫn duy trì hiệu quả quản lý năng lượng, đảm bảo tỷ lệ tiêu thụ điện trong thi công ở mức dưới 3 kWh/m².

QUẢN LÝ VÀ GIẢM THIỂU PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

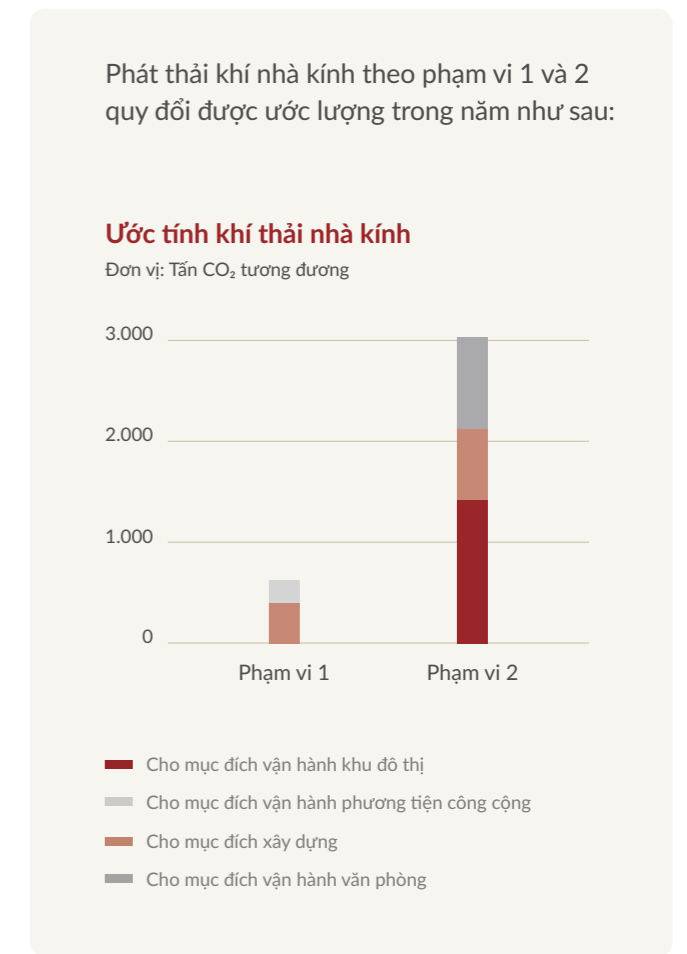
Tập đoàn hướng đến mục tiêu đô thị xanh, bền vững và thích ứng biến đổi khí hậu bằng cách quy hoạch công viên, rừng đô thị, hành lang xanh, vườn cộng đồng, ưu tiên thảm thực vật bản địa, đồng thời thiết kế hạ tầng xanh như tuyến đường rợp bóng cây và công viên nhỏ để cải thiện chất lượng không khí, giảm hiệu ứng đảo nhiệt và tạo không gian sống hài hòa với thiên nhiên.

Các khu đô thị của Nam Long cũng được thiết kế hành lang sinh thái, phục hồi khu vực ven sông với thảm thực vật bản địa nhằm bảo tồn đa dạng sinh học và hạn chế xói mòn. Khi phát triển dự án, Công ty chủ trương loại trừ các chất làm suy giảm tầng ozone (ODS) như CFCs, Halon, HCFCs, đồng thời tối ưu hóa tiêu hao nhiên liệu cho phương tiện nội bộ thông qua việc rà soát và cập nhật định mức hàng năm và đưa ra các chính sách khuyến khích tiết kiệm nhiên liệu.

Mặc dù chưa đo lường đầy đủ phát thải khí nhà kính trực tiếp và gián tiếp, Nam Long đã chủ động phân loại nguồn phát thải, áp dụng các phương pháp quy đổi phù hợp với định mức quy chuẩn của lưới điện Việt Nam và hướng dẫn trong Khuôn khổ IPPC, tạo nền tảng cho công tác quản lý phát thải hiệu quả trong tương lai.

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NGUYÊN VẬT LIỆU HIỆU QUẢ

Trong hoạt động thi công, Nam Long chú trọng tối ưu hóa thiết kế và quy trình xây dựng. Ngay từ giai đoạn lập kế hoạch, Tập đoàn phối hợp chặt chẽ với các nhà thầu để thống nhất các giải pháp thi công hiệu quả, đồng thời xây dựng kế hoạch sử dụng nguyên vật liệu tại các công trường. Điều này giúp đảm bảo nguồn tài nguyên được sử dụng hợp lý, giảm thiểu lãng phí và tối ưu hóa hiệu suất xây dựng.



GẮN KẾT NGUỒN NHÂN LỰC VÀ GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG

PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN VÀ GIA TĂNG GẮN KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG BỀN VỮNG

Nam Long hướng đến phát triển khu đô thị gắn kết, nơi cư dân không chỉ chia sẻ không gian sống mà còn xây dựng cộng đồng bền vững. Các dự án được phát triển với hệ thống tiện ích cộng đồng đa dạng, khuyến khích tương tác thông qua công viên, khu tập thể dục ngoài trời, đường đạp xe, cùng các hoạt động giao lưu văn hóa – thể thao như Ngày hội thể thao gia đình Nam Long, Ngày hội xanh... Không dừng lại ở việc phục vụ cư dân nội khu, Nam Long còn mở rộng không gian giao lưu với cộng đồng địa phương, thường xuyên tổ chức

nhiều hoạt động văn hóa – xã hội thu hút hàng ngàn lượt người tham gia.

Năm 2024, gần 65.000 lượt người đã tham gia các hoạt động cộng đồng do Nam Long tổ chức tại các khu đô thị. Việc mở rộng quy mô và tạo điều kiện để người dân tham gia miễn phí không chỉ nâng cao chất lượng đời sống tinh thần, mà còn gắn kết các thế hệ và lan tỏa giá trị cộng đồng bền vững.

HỌC BỔNG “SWINGS FOR DREAM” - VUN ĐẮP TƯƠNG LAI GIÁO DỤC VIỆT NAM

Nam Long tiếp tục lấy con người và môi trường làm trọng tâm, duy trì nhiều chương trình ý nghĩa như học bổng thường niên, sáng kiến xanh và lan tỏa văn hóa sẻ chia. Một trong những chương trình tiêu biểu là Swing for Dreams, được thực hiện trong suốt 15 năm qua với

hơn 1.600 suất học bổng đã được trao tặng. Trong năm, Công ty đã trao tặng 72 suất học bổng với tổng trị giá 720 triệu đồng nhằm hỗ trợ các sinh viên có tinh thần vượt khó và tài năng, qua đó đóng góp cho một tương lai tốt đẹp hơn.

VÌ CỘNG ĐỒNG - ĐỒNG HÀNH CHO SỰ PHÁT TRIỂN AN SINH XÃ HỘI

Song hành với mục tiêu phát triển bền vững, Nam Long luôn nỗ lực đóng góp cho cộng đồng và đất nước. Từ các dự án nhà ở xã hội đến chương trình hỗ trợ giáo dục, y tế, phát triển địa phương và an sinh xã hội, Nam Long cam kết đặt trách nhiệm cộng đồng làm trọng tâm trong chiến lược dài hạn, hướng đến một Việt Nam phát triển. Một minh chứng rõ nét cho cam kết này là hoạt động hỗ trợ đồng bào chịu ảnh hưởng bởi bão số 3 (Yagi) trong

năm 2024. Trước những thiệt hại nặng nề do thiên tai gây ra, tập thể CBNV Nam Long đã lan tỏa tinh thần tương thân tương ái, tự nguyện đóng góp 1 tỷ VND nhằm hỗ trợ khắc phục hậu quả. Đây không chỉ là sự sẻ chia kịp thời mà còn thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc chung tay vì một cộng đồng tốt đẹp hơn.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

XÂY DỰNG ĐỘI NGŨ VỮNG MẠNH

Với định hướng xây dựng đội ngũ vững mạnh, Tập đoàn đầu tư mạnh mẽ vào tuyển dụng, đãi ngộ cạnh tranh, đào tạo chuyên sâu và phát triển lãnh đạo, giúp nhân sự luôn sẵn sàng thích ứng với mọi thách thức. Bên cạnh việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về lao động, không sử dụng lao động trẻ em hay lao động cưỡng bức, Tập

đoàn cũng nỗ lực tạo điều kiện cho môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sáng tạo và tinh thần trách nhiệm, xây dựng văn hóa gắn kết thông qua nhiều hoạt động nội bộ ý nghĩa. Tính đến thời điểm báo cáo, tổng số lao động làm việc tại Nam Long là 814 nhân sự.

ĐÀO TẠO NGUỒN NHÂN LỰC

Trong năm 2024, Tập đoàn duy trì triển khai các chương trình đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng và kiến thức cho nhân viên. Trung bình, mỗi nhân viên được đào tạo

khoảng 85 giờ trong năm, tăng 8% so với năm trước. Đồng thời, số lượng nhân viên tham gia các chương trình đào tạo cũng tăng gấp đôi, từ 401 lên 814 người.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	98
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	100
Báo cáo kiểm toán độc lập	101
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	102
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	104
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	105
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	106

NĂM BẮT CƠ HỘI GẶT HÁI THÀNH CÔNG



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa

hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm

tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 08A/2024/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Hội đồng Quản trị

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

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuấn	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:

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn	Bổ nhiệm ngày 30/03/2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	Miễn nhiệm ngày 30/03/2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính	Bổ nhiệm ngày 16/09/2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 16/09/2024
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư	Bổ nhiệm ngày 02/05/2024
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư	Miễn nhiệm ngày 02/05/2024

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc Tập đoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu:
60755865/22987108-HN

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình

bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm

lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển

tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.549.227.406.220	25.313.340.937.922
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
111	1. Tiền		1.384.366.865.816	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	623.477.495.773	1.050.124.713.081
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		623.477.495.773	1.050.124.713.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.796.944.659.429	3.637.168.001.946
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	492.362.165.943	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	94.580.964.170	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	823.963.233.623	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(80.527.401.566)	(21.857.612.325)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.993.423.057.164	17.352.988.318.690
141	1. Hàng tồn kho		18.060.600.682.687	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		692.088.582.396	732.962.857.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	329.833.439.756	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	361.187.144.987	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.067.997.653	1.351.900.574
200	B. Tài sản dài hạn		2.768.886.604.855	3.297.882.454.066
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.058.034.416	13.300.991.868
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	10.058.034.416	13.300.991.868
220	II. Tài sản cố định		142.915.219.433	140.508.352.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	72.116.379.142	58.148.886.006
222	Nguyên giá		175.718.631.194	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.602.252.052)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	70.798.840.291	82.359.466.545
228	Nguyên giá		139.153.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.354.528.556)	(45.490.777.302)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	315.908.675.392	304.888.451.973
231	1. Nguyên giá		388.138.081.320	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.229.405.928)	(58.302.463.092)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.449.486.778	44.394.145.897
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.449.486.778	44.394.145.897
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		500.167.905.852	574.977.047.400
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	98.923.536.250	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	401.244.369.602	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	-	3.172.729.539
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.318.114.011.075	28.611.223.391.988

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc Tập đoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

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

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc Tập đoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

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

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.824.791.701.766	968.082.678.798
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	50.090.309.862	48.740.422.000
03	Dự phòng		34.574.165.017	30.274.788.159
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(436.200.402.308)	(655.381.509.365)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		331.295.750.642	296.192.334.382
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.804.551.524.979	687.908.713.974
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		743.601.250.612	(56.859.078.843)
10	Tăng hàng tồn kho		(479.536.018.648)	(2.427.513.153.656)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(79.911.217.359)	220.371.661.741
12	Giảm chi phí trả trước		39.383.075.983	141.945.176.010
14	Tiền lãi vay đã trả		(512.514.963.178)	(533.766.008.772)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(239.512.725.875)	(348.224.329.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(50.985.280.949)	(26.927.162.356)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		1.225.075.645.565	(2.343.064.181.752)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(31.151.808.146)	(23.499.360.492)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.914.210.168	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(967.193.002.142)	-
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.405.424.110.024	36.241.131.502
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	17.1	(55.000.000.000)	(173.754.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		338.453.887.232	337.993.320.000
27	Tiền thu lãi và cổ tức		352.499.379.291	227.535.964.510
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.050.946.776.427	404.516.555.520
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		4.815.082.016.280	3.129.169.368.377
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(3.993.505.683.399)	(2.236.604.240.536)
36	Cổ tức đã trả	28.3, 29	(194.402.189.963)	(187.178.969.437)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		627.174.142.918	705.386.158.404
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.903.196.564.910	(1.233.161.467.828)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc Tập đoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ LỢI ÍCH VÀ BIỂU QUYẾT (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96%
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00%
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00%
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98%
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00%
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00%
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00%
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25%
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00%
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03%
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00%
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00%
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10%
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00%
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00%
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00%
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00%

Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00%
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00%
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59%

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

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

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

khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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 31/12/2024 là 814 (ngày 31/12/2023: 834).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực & Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 căn 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày

kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

- **Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa

tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Paragon

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư tương ứng với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty liên doanh cho đối tác là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND.

Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 230.694.322.127 VND, sau khi trừ đi các chi phí giao dịch là 14.546.112.768 VND đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh ("TM") số 30.2).

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	5.844.510.019	1.745.673.833
Tiền gửi ngân hàng	1.378.522.355.797	657.594.765.965
Các khoản tương đương tiền (*)	4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
TỔNG CỘNG	5.443.293.611.458	2.540.097.046.548

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	29.810.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0%
Cá nhân 2	30.000.000.000		
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%
Cá nhân 3			
Khoản vay 1	20.270.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0%
Cá nhân 4	14.500.000.000		
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%
TỔNG CỘNG	94.580.964.170		

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

Đơn vị: VND

	SỐ ĐẦU NĂM	THU HỒI TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM
Cá nhân 1	39.518.248.580	(9.708.248.580)	29.810.000.000
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	(2.000.000.000)	20.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	106.289.212.750	(11.708.248.580)	94.580.964.170

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	823.963.233.623	1.059.933.175.498
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.952.412.418	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ (i)	279.728.622.822	269.797.594.274
Tạm ứng cho nhân viên	56.748.077.021	26.464.096.832
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") (ii)	55.445.462.994	58.048.417.932
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	45.854.086.253	31.105.621.355
Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh	-	170.000.000.000
Khác	53.234.572.115	81.592.947.436
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ	10.058.034.416	13.300.991.868
TỔNG CỘNG	834.021.268.039	1.073.234.167.366
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(28.150.350.536)	(21.397.850.830)
GIÁ TRỊ THUẦN	805.870.917.503	1.051.836.316.536
Phải thu các bên khác	745.221.141.684	822.829.611.534
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 36)	59.972.775.819	229.006.705.002
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 36)	677.000.000	-

(i) Khoản phải thu đặt cọc, ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:

- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại Xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để

đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và

- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.
- (ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HDHTKD sau:
- HDHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.

Đơn vị: VND

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	21.397.850.830	17.105.751.807
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.752.499.706	4.292.099.023
Số cuối năm	28.150.350.536	21.397.850.830

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	18.031.980.000.298	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	22.166.170.438	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	6.454.511.951	12.591.785.037
TỔNG CỘNG	18.060.600.682.687	17.420.842.693.210
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.993.423.057.164	17.352.988.318.690
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.684.523.739.008	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.832.648.063.945	3.560.213.515.392
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.594.992.396.132	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ (**)	1.805.855.757.397	1.280.709.815.278
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	303.783.933.103	1.666.979.677.284
Dự án Nguyên Sơn	226.621.280.597	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	220.706.290.256	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	123.893.014.891	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	72.512.433.817	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	69.525.064.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	35.877.736.658	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha (*)	19.123.289.168	24.473.165.941
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	26.372.130.695	24.937.372.471

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

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

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

Đơn vị: VND

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	67.854.374.520	69.834.596.776
Hoàn nhập dự phòng trong năm	676.748.997	1.980.222.256
Số cuối năm	67.177.625.523	67.854.374.520

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	329.833.439.756	344.452.583.648
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
Dài hạn	98.923.536.250	123.687.468.341
Phí hoa hồng môi giới	85.337.740.009	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	13.013.336.242	12.846.939.269
Chi phí chờ phân bổ khác	572.459.999	3.526.523.415
TỔNG CỘNG	428.756.976.006	468.140.051.989

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu năm	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Mua mới	10.415.181.654	723.836.364	7.342.817.350	1.224.370.000	142.477.778	19.848.683.146
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.152.480.458	-	-	-	-	3.152.480.458
Phân loại lại	(181.818.182)	(3.019.781.818)	-	(404.696.000)	-	(3.606.296.000)
Số cuối năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Trong đó: Đã khấu hao hết						
	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Khấu hao trong năm	(1.361.979.774)	(1.295.663.232)	(4.494.007.683)	(1.176.324.139)	(514.675.346)	(8.842.650.174)
Phân loại lại	38.843.749	3.019.781.818	-	356.650.139	-	3.415.275.706
Số cuối năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Số cuối năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)						
	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	2.133.000.000	9.170.125.000	11.303.125.000
Số cuối năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Trong đó: Đã hao mòn hết	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.781.499.234)	(22.863.751.254)
Số cuối năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.991.257.288	71.368.209.257	82.359.466.545
Số cuối năm	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)	2.506.932.943	-	2.506.932.943

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	32.861.376.423	32.861.376.423
Thanh lý	-	(7.914.210.168)	(7.914.210.168)
Số cuối năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Khấu hao trong năm	(39.453.452)	(15.171.725.443)	(15.211.178.895)
Thanh lý	-	1.284.236.059	1.284.236.059
Số cuối năm	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	15.075.521.572	289.812.930.401	304.888.451.973
Số cuối năm	15.036.068.120	300.872.607.272	315.908.675.392

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

Đơn vị: VND

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

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

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Xây dựng cao ốc văn phòng	-	22.079.496.967
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	-	13.916.796.430
Khác	5.449.486.778	8.397.852.500
TỔNG CỘNG	5.449.486.778	44.394.145.897

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	1.794.387.282.984	2.219.813.464.377

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	TỶ LỆ LỢI ÍCH VÀ BIỂU QUYẾT (%)	
		SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,00%	75,00%
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iii)	Bất động sản	30,59%	30,59%

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

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

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần khoản đầu tư, tương ứng

với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon cho nhà đầu tư là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND.

(ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Đơn vị: VND

	ANABUKI	NNH MIZUKI	PARAGON	TỔNG CỘNG
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Tăng trong năm (*)	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
Giảm trong năm	-	-	(492.259.565.105)	(492.259.565.105)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua				
Số đầu năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên 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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25%	2.409.000.000	1,25%	2.409.000.000

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị: VND

	6D	SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
Giá gốc			
Số đầu năm và số cuối năm	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
Giá trị phân bổ			
Số đầu năm	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong năm	(760.181.830)	(2.412.547.709)	(3.172.729.539)
Số cuối năm	(7.601.818.460)	(9.408.936.083)	(17.010.754.543)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	760.181.830	2.412.547.709	3.172.729.539
Số cuối năm	-	-	-

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: 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
Trong đó		
Phải trả các bên khác	3.021.413.994.305	3.813.074.723.370
Phải trả bên liên quan (TM số 36)	2.265.818.673	1.523.519.750

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

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

Đơn vị: VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	387.158.373.435	183.841.883.188	(209.813.111.636)	361.187.144.987
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	260.085.100	-	(260.085.100)	-
Các loại thuế khác	1.091.815.474	743.736.531	(767.554.352)	1.067.997.653
TỔNG CỘNG	388.510.274.009	184.585.619.719	(210.840.751.088)	362.255.142.640
Phải trả				
Thuế TNDN	180.288.085.738	391.240.844.857	(239.512.725.875)	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	44.781.877.061	109.196.892.760	(116.871.016.940)	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng (*)	23.464.461.699	788.411.430.670	(791.356.028.922)	20.519.863.447
Các loại thuế khác	107.349.336	4.858.231.323	(4.888.416.005)	77.164.654
TỔNG CỘNG	248.641.773.834	1.293.707.399.610	(1.152.628.187.742)	389.720.985.702

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	1.007.987.249.076	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	71.289.936.660	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	169.955.936.292	108.891.386.625
TỔNG CỘNG	1.249.233.122.028	945.641.237.461

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị: VND

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

24. VAY

Đơn vị: VND

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

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.993.575.639	Từ ngày 21/05/2025 đến ngày 17/09/2025	7% - 7,5%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 17/05/2025 đến ngày 30/09/2025	6,8% - 7,3%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	88.775.840.213	Từ ngày 27/03/2025 đến ngày 05/09/2025	7,8% - 8,8%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Từ ngày 12/09/2025	7%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Từ ngày 11/04/2025 đến ngày 19/08/2025	6,34% - 7,80%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	86.721.254.486	Từ ngày 28/03/2025 đến ngày 24/06/2025	6,5%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	43.954.446.022	Từ ngày 23/01/2025 đến ngày 19/05/2025	7,05% - 7,40%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	1.108.656.774.446			

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25/10/2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	9%	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	317.796.730.457	Ngày 31/05/2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,4%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
Vay 3	161.280.880.187	Ngày 24/11/2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8% - 9,5%	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29/12/2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9%	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	Từ ngày 16/04/2025 đến ngày 18/01/2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,1%	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	300.832.570.105	Từ ngày 22/05/2025 đến ngày 22/05/2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,04%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
TỔNG CỘNG	2.071.231.180.749				
Trong đó					
Vay dài hạn	1.046.203.361.118				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.025.027.819.631				

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

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

	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%)
Cá nhân 6	71.538.326.525	Ngày 30/06/2025	4,00%
Cá nhân 7	49.584.591.368	Ngày 31/10/2025	4,00%
Cá nhân 8	48.078.136.500	Ngày 11/10/2025	4,00%
TỔNG CỘNG	169.201.054.393		

24.4 Trái phiếu

TỔ CHỨC THU XẾP/ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VND)	LÃI SUẤT (%/năm)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	Ngày 28/11/2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78%	Ngày 22/08/2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000	9,78%	Ngày 22/08/2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	34.482.759 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,5%	Ngày 19/06/2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	43.296.970 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ 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%	Ngày 28/09/2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000				
	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	126.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000	9,5%	Ngày 17/06/2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	100.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng Khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				

24.4 Trái phiếu (tiếp theo)

TỔ CHỨC THU XẾP/ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VND)	LÃI SUẤT (%/năm)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (tiếp theo)	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000	9,5%	Ngày 17/06/2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(47.908.949.963)				
TỔNG CỘNG		3.612.091.050.037				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.956.515.416.664				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		655.575.633.373				

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

Đơn vị: VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	2.360.109.526.202	2.500.000.000.000	4.860.109.526.202
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(2.043.505.683.399)	(1.950.000.000.000)	(3.993.505.683.399)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(45.027.509.922)	(45.027.509.922)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	32.142.009.198	32.142.009.198
Số cuối năm	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.943.200.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(50.845.152.181)	(33.898.872.356)
Số cuối năm	57.089.314.183	73.991.266.364

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa 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.

Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	25.495.948.477	7.589.982.574
Dài hạn	303.278.857.608	259.701.132.847
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	248.771.574.944	218.146.395.789
Tiền cho thuê nhận trước	54.507.282.664	41.554.737.058
TỔNG CỘNG	328.774.806.085	267.291.115.421

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

	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	TỔNG CỘNG
Năm trước						
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)

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

Đơn vị: VND

	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	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC						
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377

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

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

28.2 Cổ phiếu

	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Cổ phiếu đã được duyệt	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/ cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm

Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Tăng trong năm	-	6.971.710.000
Vốn góp cuối năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.659.077.083

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị: VND

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

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

Đơn vị: VND

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị: VND

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

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: VND

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị: VND

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

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

Đơn vị: VND

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

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

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

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	71.185.740.110	46.920.302.125
Phạt vi phạm hợp đồng	40.129.450.858	31.754.945.233
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	21.408.612.432	10.318.132.230
Khác	9.647.676.820	4.847.224.662
Chi phí khác	15.240.689.875	20.344.158.297
Tiền phạt	11.323.817.580	18.619.224.759
Khác	3.916.872.295	1.724.933.538
LỢI NHUẬN KHÁC	55.945.050.235	26.576.143.828

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị: VND

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

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

Đơn vị: VND

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

35.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong

các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị: VND

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	401.244.369.602	448.116.849.520		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	274.858.709.545	208.488.487.002	66.370.222.543	28.532.835.409
Chi phí phải trả	69.810.157.655	74.373.199.498	(4.563.041.843)	(27.846.843.280)
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	38.770.930.695	65.466.130.086	(26.695.199.391)	16.088.104.098
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau	-	92.926.527.946	(92.926.527.946)	92.926.527.946
Khác	17.804.571.707	6.862.504.988	10.942.066.719	1.922.376.136
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.053.464.893.033)	(1.054.175.040.794)		
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(909.064.994.836)	(939.193.495.324)	(29.418.352.727)	26.891.459.777
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(139.479.898.197)	(110.061.545.470)	30.128.500.489	(34.451.513.635)
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(46.162.332.156)	104.062.946.451		

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

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số

điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

35.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị: VND

NĂM PHÁT SINH	CÓ THỂ CHUYỂN LỖ ĐẾN NĂM	LỖ TÍNH THUẾ	ĐÃ CHUYỂN LỖ ĐẾN NGÀY 31/12/2024	CHƯA CHUYỂN LỖ TẠI NGÀY 31/12/2024
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(167.581.556.495)	380.002.096.527
TỔNG CỘNG		551.141.692.544	(171.139.596.017)	380.002.096.527

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

35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị: VND

NĂM PHÁT SINH	CÓ THỂ ĐƯỢC CHUYỂN THÀNH CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC TRỪ THUẾ ĐẾN NĂM	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ THUẾ PHÁT SINH	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ ĐÃ CHUYỂN SANG NĂM SAU TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2024	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ CHƯA CHUYỂN SANG NĂM SAU TẠI NGÀY 31/12/2024
2023	2028 (i)	254.694.273.267	(17.538.794.469)	237.155.478.798
2024	2029 (i)	56.291.096.324	-	56.291.096.324
TỔNG CỘNG		310.985.369.591	(17.538.794.469)	293.446.575.122

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	256.084.000.000	28.985.296.803
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	105.618.374.094	428.366.135.632
	Thu hồi vốn đầu tư	-	210.000.000.000
Paragon	Chi tiền góp vốn	55.000.000.000	80.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	128.242.901	28.087.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Mua cổ phần	-	190.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	1.340.878.899	57.516.668.360
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	62.408.834	2.299.158.808
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		105.809.025.829	458.752.294.440

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		125.191.991.543	496.126.338.629
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.740.925.659	147.770.651.722
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	381.440.000	8.305.986.397
Phải thu ngắn hạn khác		59.972.775.819	229.006.705.002
Paragon	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	4.527.312.825	3.485.296.803
NNH Mizuki	Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
	Lãi cho vay	-	75.945.205
Phải thu dài hạn khác		677.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	-
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.492.001.049	13.095.281.927
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.265.818.673	1.523.519.750
Tân Hiệp	Mua đất nền	2.118.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	1.523.519.750

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.633.261.522	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	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:

Đơn vị: 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

(*) Chi tiết thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị được nêu tại mục III. Báo cáo quản trị thuộc báo cáo này và tham khảo tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 được công bố trên website: <https://www.namlongvn.com>.

(**) Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác được nêu tại mục III. Báo cáo quản trị thuộc báo cáo này và tham khảo tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 được công bố trên website: <https://www.namlongvn.com>.

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	517.894.708.641	483.736.401.573
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(23.305.261.889)	(33.943.200.000)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	494.589.446.752	449.793.201.573
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	384.129.961	384.129.961
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	384.129.961	384.129.961
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.285	1.171
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.285	1.171

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 ("NQĐHĐCĐ 2024").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2024.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

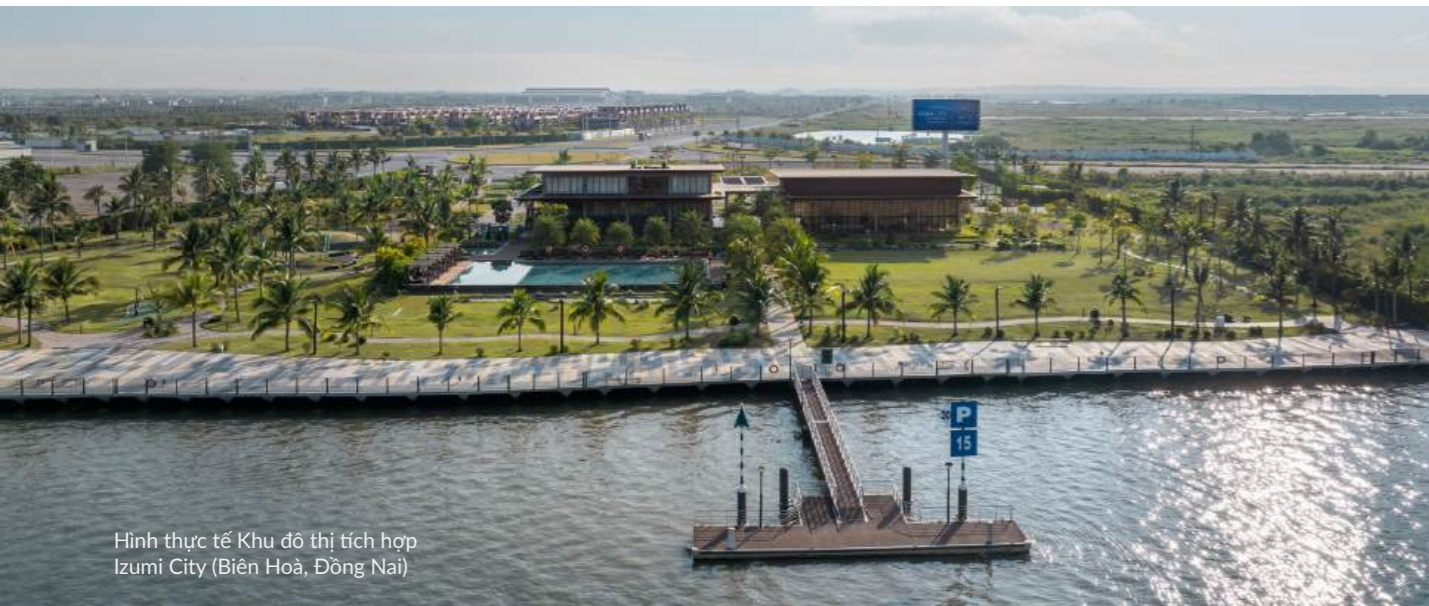
Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới 1 năm	10.685.004.450	8.608.917.964
Từ 1 đến 5 năm	20.204.578.091	17.035.410.000
Trên 5 năm	5.308.553.030	-
TỔNG CỘNG	36.198.135.571	25.644.327.964

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

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới 1 năm	8.553.850.594	11.849.239.546
Từ 1 đến 5 năm	30.122.740.669	33.903.740.899
Trên 5 năm	19.607.020.588	24.426.708.251
TỔNG CỘNG	58.283.611.851	70.179.688.696



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hoà, Đồng Nai)

Các cam kết vốn

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

Đơn vị: VND

DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Số cuối năm			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
TỔNG CỘNG	5.921.985.269.127	2.702.167.033.208	3.219.818.235.919
Số đầu năm			
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Dự án Vàm Cỏ Đông	53.465.908.681	7.292.319.480	46.173.589.201
Khác	252.181.135.703	38.094.343.089	214.086.792.614
TỔNG CỘNG	8.205.704.460.462	3.784.381.585.829	4.421.322.874.633

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

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

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

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

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

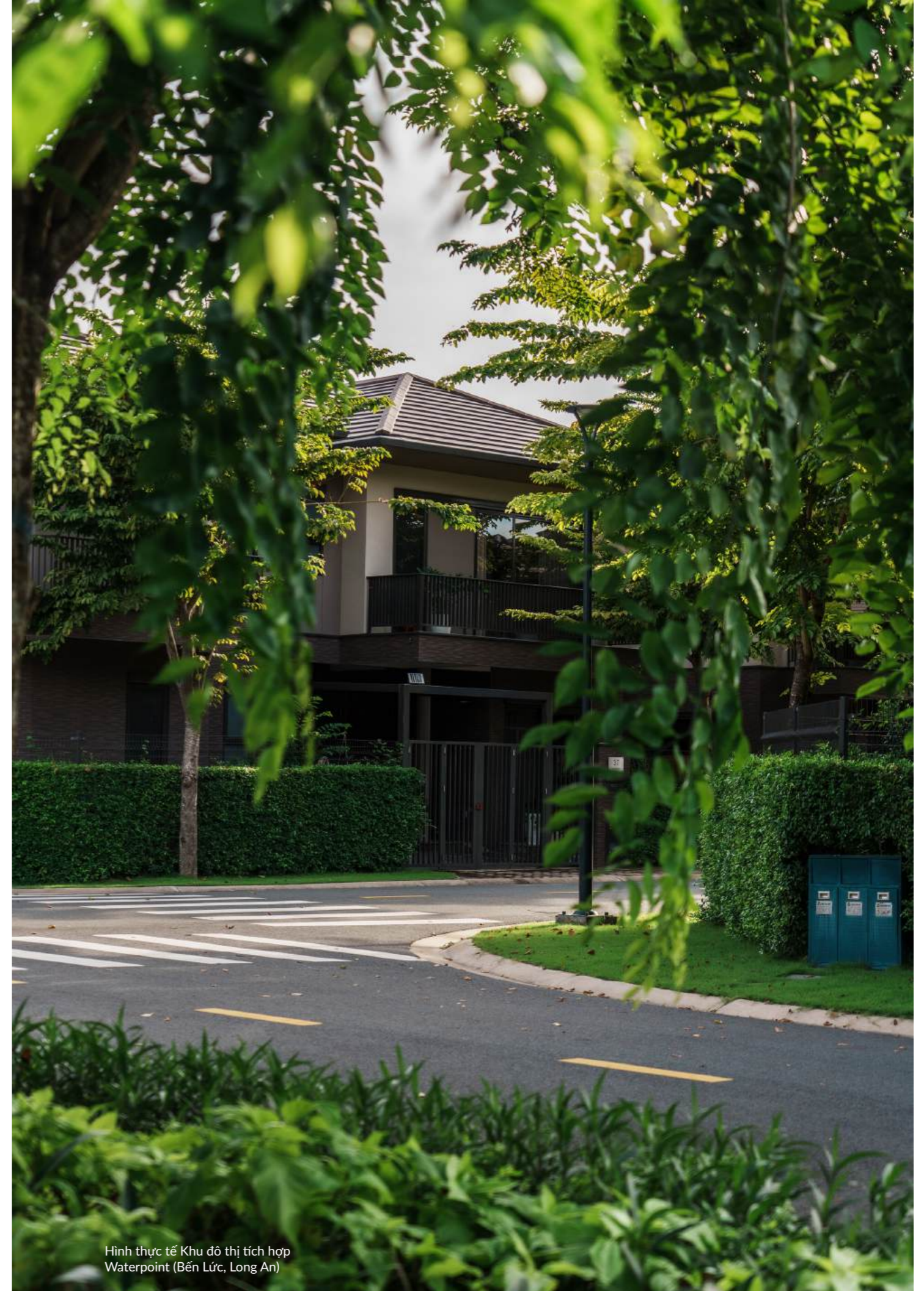
Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc Tập đoàn



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp
Waterpoint (Bến Lức, Long An)



*Tài liệu này được in ấn trên giấy tái chế và chỉ được sản xuất với một số lượng có hạn.
Chúng tôi khuyến cáo người đọc sử dụng bản trực tuyến để chung tay bảo vệ môi trường.*



NAM LONG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
(HOSE: NLG)**

Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: (84.28) 54 16 17 18 | Fax: (84-28) 54 17 18 19

Website: namlongvn.com



NAM LONG

**ANNUAL
REPORT
2024**

STEADFAST

VISION 2030



”

*Together, we create
living environments
and valuable products
for communities.*

TABLE OF CONTENT



Mizuki Park - Binh Chanh, HCMC

I.

NAM LONG GROUP OVERVIEW

Nam Long Group Overview	06
Message from the Chairman and Group CEO	10
Vision, Mission and Core Values	14
2021-2030 Development Roadmap	16
History of Development	20
Core Businesses	22

II.

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT ON 2024 OPERATION

Overview	40
Corporate Milestones	42
Financial Performance	44
Awards	50

III.

CORPORATE GOVERNANCE

Organizational Chart	54
Corporate Governance Report	60
Enterprise Risk Management	74
Shareholder Structure	80

IV.

SUSTAINABILITY REPORT

Nam Long Group's Sustainable Development Framework	85
Environmental Stewardship	92
Human Capital and Community Development	94

V.

FINANCIAL STATEMENT

General information	98
Report of management	100
Independent auditors' report	101
Consolidated balance sheet	102
Consolidated income statement	104
Consolidated cash flow statement	105
Notes to consolidated financial statements	106

I.

NAM LONG GROUP OVERVIEW

Nam Long Group Overview	06	2021-2030 Development Roadmap	16
Message from the Chairman and Group CEO	10	History of Development	20
Vision, Mission and Core Values	14	Core Businesses	22

STEADFAST VISION 2030



NAM LONG GROUP OVERVIEW

Vietnamese name: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
English name: Nam Long Investment Corporation
Business Registration Certificate No. 0301438936
Charter capital: **3,850,753,040,000 VND**
Securities code: NLG

Address: 06 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC
Telephone: (+84-28) - 54 16 17 18
Fax: (+84-28) - 54 17 18 19
Website: <http://www.namlongvn.com/>

2024 BUSINESS PERFORMANCE

Net revenue | **+126%**
7,196 VND bn

Handover revenue | **+12%**
7,870 VND bn

Sales | **+34%**
5,155 VND bn

PATMI | **+7%**
518 VND bn

EPS | **+10%**
1,285 VND/share

Cash and Cash Equivalents | **+114%**
5,443 VND bn

D/E
48%
Maintain a safe capital structure

* % Compared to 2023



FiinRatings
Announcement of First-Time Issuer Credit Rating Results 2024:

Nam Long Investment Corporation **A-**

Outlook **STABLE**

Handed over
>25,000
units

Top 2
Prestigious real estate Developer for 03 consecutive years

MESSAGE FROM THE CHAIRMAN AND GROUP CEO

LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Group CEO



NGUYEN XUAN QUANG
Chairman



Distinguished Shareholders, Valued Partners, and Dedicated Employees of Nam Long Group! On behalf of Nam Long Group, we are pleased to present our 2024 achievements and share the strategic vision for 2025.

2024 – BUILD ON TRUST

The year 2024 was one of resilience, adaptability, and progress. Despite a volatile global economic landscape and domestic policy adjustments, Vietnam's economy showed positive signals, with increased public investment and infrastructure development creating new opportunities for growth. Amid these evolving conditions, Nam Long continued to build on trust - trust from our customers, partners, shareholders, and employees. By leveraging our strong brand reputation and deep industry expertise, we successfully navigated challenges and capitalized on emerging opportunities. Our key achievements in 2024 reflect the strength of our vision and execution:

1. Strong Financial Performance

In 2024, Nam Long delivered record-breaking financial results, reinforcing our position as one of Vietnam's leading real estate developers.

- Revenue reached VND 7,196 bn, a 126% increase compared to 2023;
- Net profit attributable to parent company's shareholders was VND 518 bn, demonstrating strong financial sustainability.

2. Advancing Residential & Urban Development

Our commitment to delivering high-quality housing and integrated urban developments remained steadfast:

- Successfully handed over over 2,000 housing units across Akari City, Mizuki Park, and Nam Long II Central Lake;
- Issued 3,000 pink books for completed projects, ensuring customers receive timely ownership certificates;
- Continued to progress large-scale urban townships, including Waterpoint Phase 1 (165 ha), Izumi City (170 ha), and Nam Long II Central Lake (43 ha).

3. Expanding Commercial Real Estate & Urban Ecosystems

A well-planned urban township must provide not just homes but also vibrant, sustainable and self-developing in the future. In 2024, Nam Long actively expanded its commercial real estate and urban service partnerships:

- Partnered with Khai Sang Group (education), SanHa and Kingfoodmart (retail), Saigon MTV Hospital (healthcare), and F&B industry leaders such as Trung Nguyen Coffee to enhance the commercial and lifestyle offerings of Waterpoint and Mizuki Park;
- Strengthened urban infrastructure and amenities to create dynamic, well-integrated townships that promote sustainable living.

4. Investor Confidence & Strategic Capital Raising

The successful execution of capital partnerships and M&A strategies demonstrates Nam Long's ability to attract long-term strategic investors: Completed a significant M&A transaction for a portion of the Nam Long Dai Phuoc project with Japanese partner Nishi Nippon Railroad.

5. Recognitions & Industry Awards

Nam Long's performance in 2024 was recognized by prestigious national and international organizations, underscoring our leadership in real estate development and sustainability:

- Ranked second among Vietnam's Top 10 Most Reputable Real Estate Developers (VNR 500);
- Featured in the Top 50 Most Reputable & Efficient Public Companies (VNR 500);
- Recognized in Vietnam's Top 50 Best Listed Companies (Forbes Vietnam);
- Awarded "Pioneering Real Estate Enterprise in Sustainable Development" (Dot Property);
- Listed in Vietnam's Top 100 Most Valuable Brands (Brand Finance).

6. Commitment to Social Responsibility & Community Development

Beyond business success, Nam Long remains dedicated to creating meaningful, long-term social impact. In 2024, we continued to lead corporate social responsibility (CSR) initiatives aimed at education, social housing, and community engagement:

- The Swing for Dreams Scholarship, now in its 15th year, continued to support Vietnamese students in achieving their academic aspirations;
- The EHomeS Social Housing Program reinforced our mission of providing affordable, quality housing solutions;
- Hosted New Year's Eve fireworks celebrations and inaugurated the Vietnam-Japan Cultural Village, strengthening cultural exchange and community spirit.

2025 – STEADFAST TOWARD VISION 2030

As we enter 2025, Vietnam's economic outlook remains promising, with GDP growth expected to exceed 8% and foreign direct investment (FDI) in real estate continuing to surge. Meanwhile, major infrastructure projects—including high-speed rail, interregional highways, and logistics networks—are unlocking new opportunities for urban development.

In alignment with our Vision 2030, Nam Long is strategically positioned to capture this momentum by leveraging our legally secured landbank and project-centric management model. Our key strategic priorities for 2025 include:

1. Investment & Land Development

- Expand our investor network, strengthening collaborations with domestic and international partners;
- Acquire new land in key southern economic regions, aligning with Vietnam's urbanization growth trends;
- Execute targeted M&A strategies to ensure sustainable expansion and portfolio diversification.

2. Township & Residential Development

- Continue executing integrated township with a focus on sustainable living, connectivity, and vibrant community;
- Launch new projects in Waterpoint (Long An), Nam Long Dai Phuoc (Dong Nai), Izumi City (Dong Nai), and Nam Long II Central Lake (Can Tho);
- Expand into northern Vietnam, with our first development set to launch in Hai Phong;
- Introduce higher-end residential product lines, catering to the rising demand for premium living;
- Deepen partnerships with Japanese and international developers, ensuring world-class urban planning and execution.

3. Commercial Real Estate & Urban Services Expansion

- Strengthen Nam Long's urban ecosystem by partnering with leading service providers in healthcare, education, retail, and F&B;
- Engage in commercial real estate M&A transactions to further optimize township infrastructure;
- Identify new business opportunities in the commercial and urban services sector.

4. Strengthening Organizational Agility & Corporate Culture

- Enhance flexibility and efficiency through a project-centric management model, ensuring faster decision-making and improved cross-functional collaboration;
- Foster a One Nam Long corporate culture, promoting openness, professional growth, and shared success.

A FUTURE BUILT ON TRUST & SUSTAINABILITY

As we move forward, sustainable development, innovation, and customer-centric urban planning will remain at the heart of Nam Long's strategy. Our unwavering commitment to creating high-quality living environments and delivering long-term value to stakeholders will continue to guide our journey.

While market dynamics may change, our purpose remains unchanged:

- To drive sustainable growth for Nam Long;
- To create lasting value for shareholders, partners, and employees;
- To contribute to Vietnam's urban and economic development.

We extend our deepest appreciation to our shareholders, partners, and employees for their trust and unwavering support. Together, we will remain steadfast in overcoming challenges and achieving sustainable growth.

Wishing you all good health and success.



NGUYEN XUAN QUANG
Chairman



LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Group CEO

VISION 2030

- 01 Become the leading and innovative integrated real estate company in Vietnam and region
- 02 Foster brand reputation with the focus on customers
- 03 Have a sustainable business, with billions of dollars in annual revenue
- 04 Enhance values for Customers, Partners, and Shareholders
- 05 Become a source of pride for our Employees, communities and Vietnam

MISSION

TOGETHER, WE CREATE LIVING ENVIRONMENTS AND VALUABLE PRODUCTS FOR COMMUNITIES

CORE VALUES

INTEGRITY

Honor our word. Keep our promise, and on time. Whenever we cannot keep our promise, we immediately inform relevant parties and do what we need to do to clean up the impact of not keeping our promise.

PROFESSIONALISM

Be masterful and skillful in our accountabilities and expertise, understand and comply with regulations, in order to best meet internal and external customer requirements.

OWNERSHIP

Be responsible for our work. Think and act to fulfill the common goals of the Nam Long family and share the results.



Izumi City - Bien Hoa, Dong Nai

2021-2030 DEVELOPMENT ROADMAP

2021 - 2024

FINANCIAL RESILIENCE

Affordable housing Developer
Integrated Township Developer

Develop affordable projects and complete the criteria for integrated township

Continue to build and maintain the trust of customers, partners and be the pride of employees

2025 - 2027

HIGH GROWTH POTENTIAL

Integrated Township Developer
Affordable Housing Developer

Develop the existing integrated township and expand to the North with Nam Long's main product lines: Valora, Flora, EHome, EhomeS

Continue to expand the landbank in potential areas and seek new investment opportunities through M&A activities

Operate under the Group's model and continue to implement the digital transformation roadmap

2028 - 2030

RELIABLE BRAND

Integrated Real Estate Group
Integrated Township Developer
Affordable Housing Developer

Continue to develop integrated township on existing projects and new projects

Continue to expand the landbank, creating a sustainable landbank foundation for the future

Increase revenue from the commercial real estate segment, creating a stable source of revenue

Promote investment activities in potential fields, making a significant contribution to the Group's future profits



Akari City - Binh Tan, HCMC

OPERATIONAL ORIENTATION 2025-2027

MODERN TOWNSHIP DEVELOPMENT

Offer attractive products in integrated townships such as Waterpoint, Nam Long - Dai Phuoc, Izumi City, Nam Long - Can Tho. At the same time, prepare to penetrate new potential markets in Northern Vietnam and invest in high-end product segments in line with rising living standards.

Strengthen Nam Long's ecosystem by partnering with leading service providers in the fields of healthcare, education, retail, and F&B.

INVESTMENT AND LAND ACQUISITION

Continue to implement the strategy and vision in the period of 2025-2027 Nam Long focuses on investment and land acquisition to create a strong foundation for growth via:

- Promote the land acquisition in key areas and strengths of Nam Long Group: HCMC and neighboring areas in the South;
- Carry out investment activities (including M&A) and expand our partner network.

GROUP GOVERNANCE

Organize and operate under the model of Integrated Real Estate Group with key activities implemented by key units, promoting the strengths of each business unit:

- Nam Long Investment Corporation: Investment and investment management, capital mobilization, investment in new industries, organization of the Group's human resources;
- Nam Long Capital: Investment and Portfolio Management;
- Nam Long Land: Township and Residential Development;
- Nam Long Commercial Property: Commercial Property Investment and Development;
- Nam Long ADC: Affordable Housing Developer (EHome, EHomeS);
- Nam Khang: Construction and supply of building materials.

DIGITAL TRANSFORMATION

Digital transformation is Nam Long Group's key strategy towards realizing vision 2030. Digital transformation has improved the Group's business efficiency, with the following goals:

- Improving the experience of residents and customers through online services;
- Digital reporting for periodic reports.

HISTORY OF DEVELOPMENT




Nam Long Limited was established as the first non-state-owned enterprise in the construction sector in Vietnam.



Nam Long received synergy of two strategic shareholders:

- **Nam Viet Corporation** (100% owned by Goldman Sachs).
- **ASPL fund** (Malaysia).

 Nam Long was officially listed on the stock exchange (HOSE: NLG).



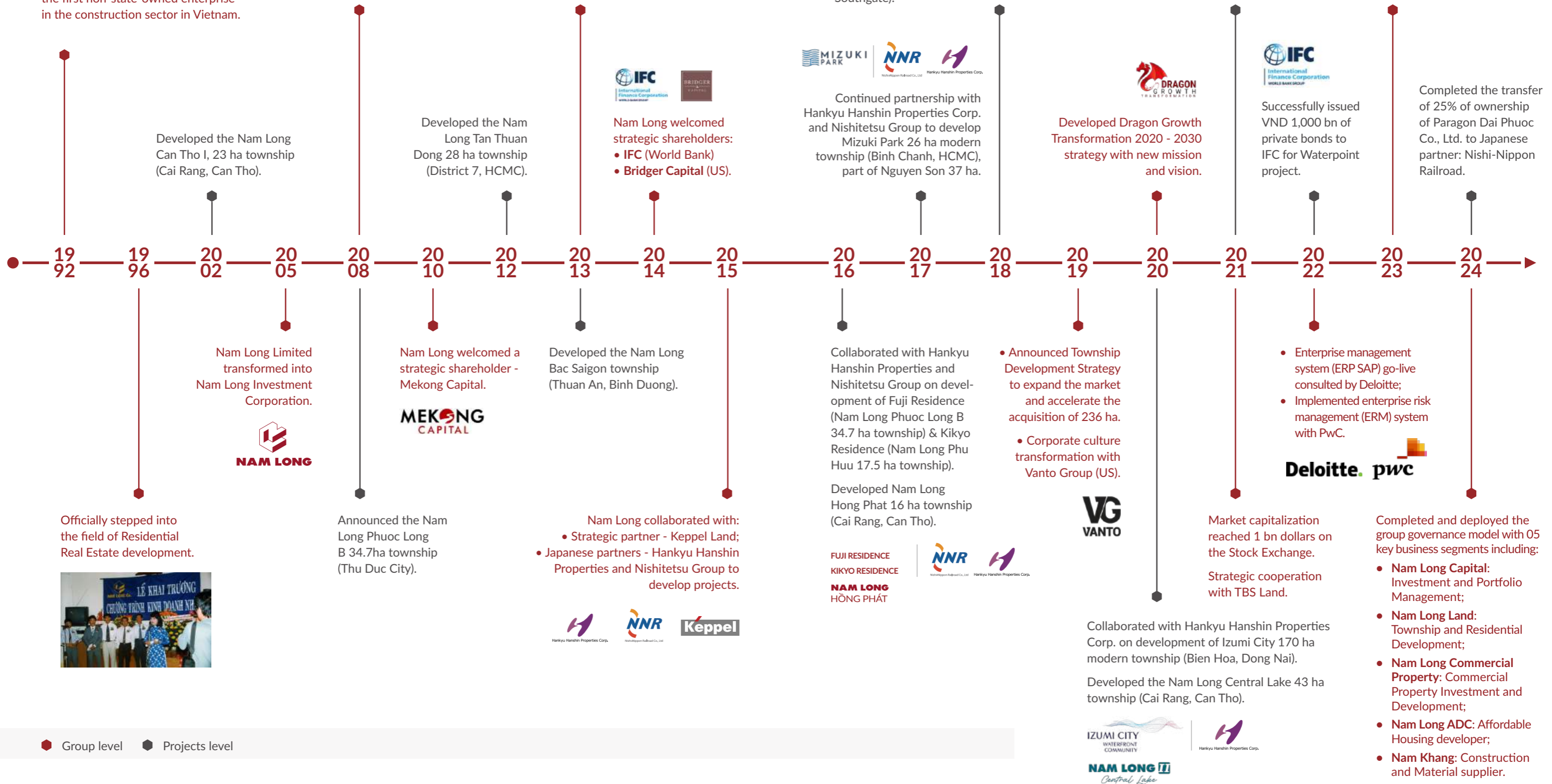
Cooperated with Hankyu Hanshin Properties and Nishitetsu Group to develop Akari City 8.5 ha township (Binh Tan, HCMC).

Nam Long and the Japanese partner - Nishitetsu Group, TBS Group and Tan Hiep Investment Limited developed Phase 1 of 165 ha of Waterpoint 355 ha township (Ben Luc, Long An) (alternative name: Southgate).



Partnered with Nishi Nippon Railroad to develop the Nam Long Dai Phuoc 45 ha project (Nhon Trach, Dong Nai).

- Nam Long realized its business model for Dragon Growth Transformation by establishing 2 legal entities: Nam Long Land and Nam Long Commercial Property.
- Completed OCB bond issuance.
- With Mercer, completed HR policy - ready for 2024-2026 growth.
- With E&Y, completed the framework for Group management.
- Digitalization: deployed 2 key components E-office and Salesforce.



◆ Group level ● Projects level

CORE BUSINESSES



INTEGRATED BUSINESS MODEL

Ensuring an integrated real estate development chain from development, construction, township facility services and effective commercial property investment.

INVESTMENT AND PORTFOLIO MANAGEMENT

NAM LONG CAPITAL



Landbank development;
Calling for investors;
Portfolio management.

TOWNSHIP AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT

NAM LONG LAND



Land Development;
Township and Residential Development and Management Service (product lines: Valora, Flora and Premium)

COMMERCIAL PROPERTY INVESTMENT AND DEVELOPMENT

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY



Commercial Property Investment & Operation;
Township facility services & Commercial Property Management

AFFORDABLE HOUSING

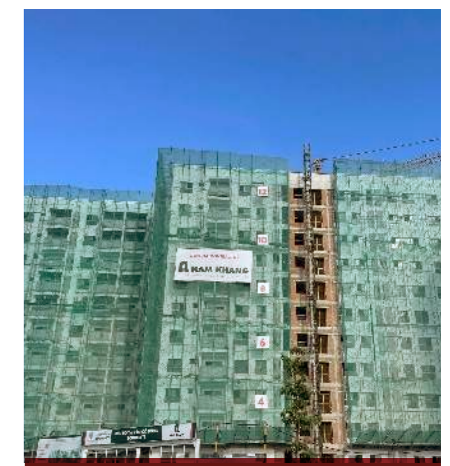
NAM LONG ADC



EHome and EHomeS Developer

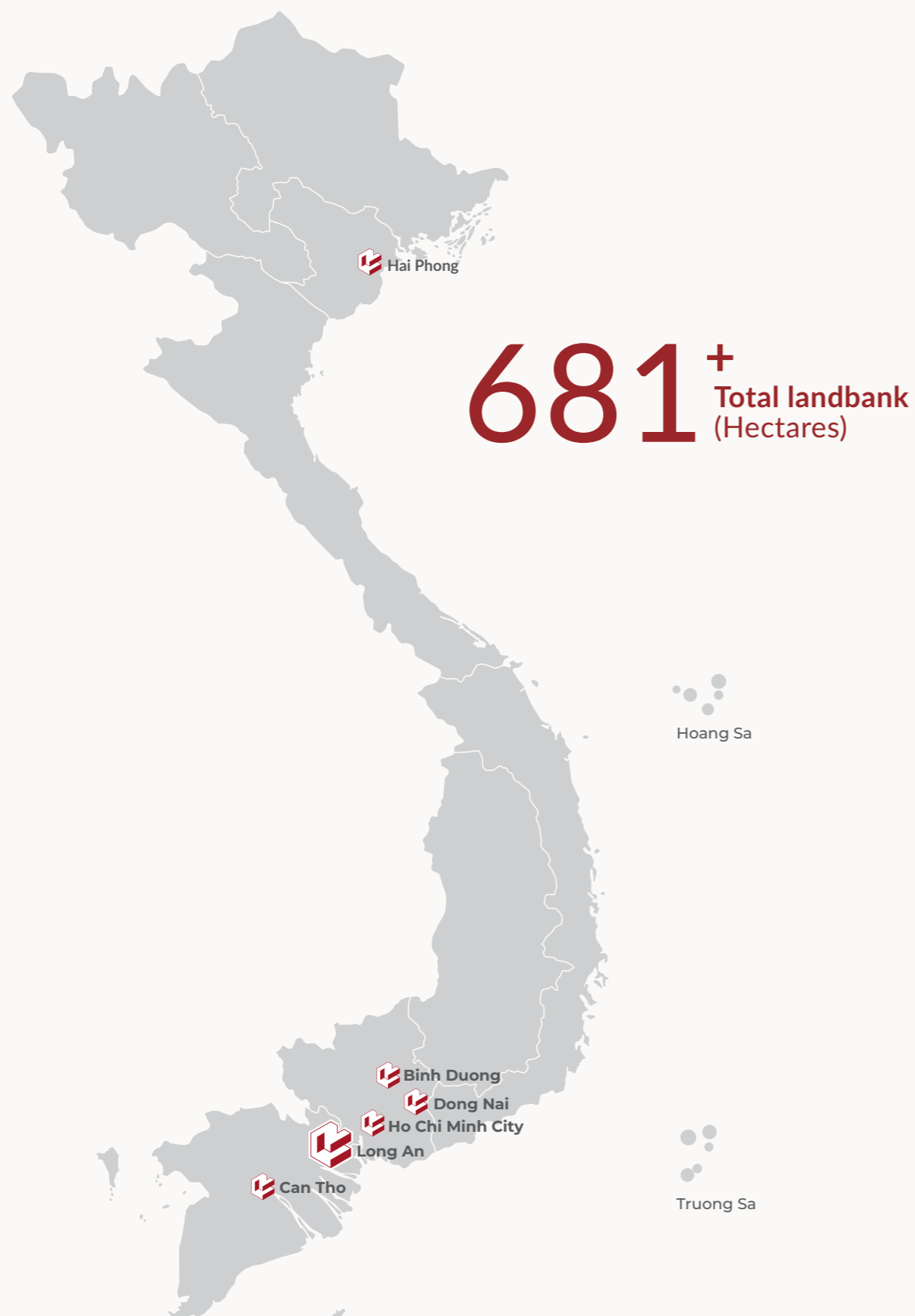
CONSTRUCTION

NAM KHANG



Construction service and provide construction materials

TOTAL EXISTING LANDBANK (DEVELOPED AND UNDER DEVELOPMENT)



PORTFOLIO MANAGEMENT

Ho Chi Minh City Units

Ho Chi Minh City	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Mizuki Park	26 ha	84	4,047	-
Akari City	8.5 ha	-	4,766	-

East Saigon Units

Dong Nai	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Izumi City	170 ha	2,876	(*)	-
Nam Long Dai Phuoc	45 ha	583	-	-

(*) To be updated by adjusted master plan 1/500.

West Saigon Units

Long An	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Waterpoint Phase 1	165 ha	2,664	3,379	-
EHome Southgate (**)	-	-	-	1,357
Waterpoint Phase 2	190 ha	972	5,276	-

(**) EHome Southgate is a part of Waterpoint Phase 1.

Mekong Units

Can Tho	Area	Valora	Flora	EHome/EHomeS
Nam Long II Central Lake	40 ha	880	-	-
EHomeS Can Tho	3.8 ha	-	-	1,590

Northern region Units

Hai Phong	Area	Valora - Phase 1	Flora	EHome/EHomeS
Nam Long Hai Phong 1	21ha	369	-	-
Nam Long Hai Phong 2	1.5 ha	-	-	887

Highlights:

In 2024, completed the procedures to update the Business Registration Certificate (ERC) for Investors to complete the capital transfer transaction in June 2024 at the Nam Long Dai Phuoc project.

Approaching the 10th anniversary with two strategic investors from Japan: HHP and NNR, who have cooperated in over 10 projects with Nam Long. Nam Long stands alongside and shares both the challenges and advantages with the partners, ensuring sustainable cooperation.

NAM LONG LAND

Highlights of 2024

Handover	VND 7.450 bn +11%	1.896 units
Sales	VND 4.531 bn +31%	1.277 units

Handover

Handover of Akari City project - Phase 2 to homebuyers 01 month earlier, exceeding the plan.

Efforts to pay land use fees, obtain sales licenses, promptly handing over Nam Long II Central Lake project, contributing to the Group's 2024 handover plan.

Sales

In 2024, sale value achieved VND 4,531 bn mainly at projects: Akari City, Mizuki City, Waterpoint Phase 1, corresponding to a growth of 31% over the previous year.

Pink book

Issuing pink books on schedule as committed to customers, with the number of pink books issued in 2024 over 2,900 books. In which, 1,800 pink books have been handed over to residents of Akari City project phase 1.

Township Management and Operations

Township and residential management service has implemented resident management applications to enhance the quality of services for Dragon Nam Long residents. Currently, Nam Long Land provides management services for over 10 townships and other completed residential projects of the Group.

Besides township facilities, Nam Long Land operates the two-way bus service from District 7 and District 1, Ho Chi Minh City to townships and from Waterpoint to AEON Binh Tan; operate daily. In 2024, more than 3,800 bus trips were conducted, serving over 19,000 passengers.

On December 15, 2024, the Viet Nam - Japan cultural village was inaugurated, covering an area of 7,000 sqm. This house symbolizes the strong cooperation between the two nations, with the attendance of senior representatives from Vietnam and Japan, along with the Group's leaders.



Waterpoint Ben Luc, Long An



Viet Nam - Japan Cultural Village



Bus Hub



Akari City Binh Tan, HCMC



Izumi City Bien Hoa, Dong Nai

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY

Highlights of 2024

In 2024, besides the management, operation, and investment in the Group's commercial property assets, Nam Long Commercial Property successfully attracted investors to develop township facilities. These include schools, clinics, and supermarkets in key townships such as Waterpoint, Izumi City, and Mizuki Park.

School

Completion of IS1 project development services for Khai Sang investor to open EMASI Plus school (an international boarding bilingual school) in the new school year 2024-2025 at Waterpoint.

Supermarket

Collaborated with SanHa Foodstore to put into operation SanHa FoodStore Plus at Waterpoint. This is a premium retail format of SanHa in terms of space, service and assortment quality.

Clinic

Collaborated with Saigon MTV Hospital company limited to put into operation Saigon Waterpoint Polyclinic with full specialties, experienced health professionals and modern medical equipment.

Commercial Property Investment

Nam Long Commercial Property contributed capital and managed Commercial 1-2 at Marina Square - Mizuki Park project alongside partners such as KingFoodmart, Trung Nguyen E-Coffee, ...



EMASI Plus Waterpoint - Ben Luc, Long An



Saigon Waterpoint Polyclinic Waterpoint - Ben Luc, Long An



SanHa Foodstore Plus Waterpoint - Ben Luc, Long An



TMDV 1-2 Mizuki Park - Binh Chanh, HCMC

NAM LONG ADC

Highlights of 2024

Handover	VND 420 bn +31%	351 units
Sales	VND 624 bn +64%	500 units

EHome Southgate

Sold out 1,357 units in 2024.
Issued more than 245 pinkbooks for customers in Phase 1 and Phase 2 of the project.

Nam Long Hai Phong 2

Completed foundation to qualify for project transfer, with expected sales launch in the mid of 2025.

EHomeS Nam Sai Gon

EHomeS Nam Sai Gon has a total of 1,678 products, in which, 1,436 have signed sales and lease contracts. Currently, Nam Long ADC is implementing lease contracts for the remaining 242 units of the project.



EHome Southgate Ben Luc, Long An



EHomeS Nam Sai Gon Binh Chanh, HCMC

NAM KHANG

Highlights of 2024

GFA: about 60,000 spm

EHome/EHomeS

Nam Khang's strength is building the EHome and EHomeS product lines for the Group.

In 2024, Nam Khang completed the construction of Block A1 and B1 EHome Southgate and Block H, J and K EHomeS Can Tho.

2024 marks the first year when Nam Khang expanded to the North and currently, Nam Khang is completing the foundation construction of the project in An Dong, Hai Phong.



Construction site An Dong, Hai Phong

Infrastructure

Nam Khang implements technical infrastructure construction packages (leveling, road construction, fences,...) at the projects of Nam Long Group.



D2 Street Waterpoint - Ben Luc, Long An

Valora and Township facilities

Nam Khang participates in the construction of Valora products, Township facilities (Club House,...) at the Group's projects such as: Izumi City, Waterpoint Phase 1, Nam Long II Central Lake,...



Valora Waterpoint - Ben Luc, Long An



Capital Tower - District 7, HCMC

KEY BUSINESS UNITS AND PROJECT COMPANIES

COMPANY NAME	BUSINESS LINE	CHARTER CAPITAL (VND bn)	OWNERSHIP (%)
KEY BUSINESS UNITS			
Nam Long Land Investment Company Limited	Project management, construction management	668.3	100%
Nam Long Commercial Property Company Limited	Real estate	498.7	100%
Nam Long Apartment Development Company Limited (Nam Long ADC) (*)	Real estate	450.0	100%
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	Civil, industrial construction; Real estate	500.0	100%
PROJECT COMPANIES			
Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company	Real estate	2,587.1	65.1%
Southgate Joint Stock Company	Real estate	1,950.0	60.0%
Paragon Dai Phuoc Company Limited	Real estate	1,977.8	50.0%
NNH Mizuki Joint Stock Company	Real estate	1,080.0	50.0%
NLG - NNR - HR FUJI Joint Stock Company	Real estate	580.0	50.0%
NN Kikyo Valora Company Limited	Real estate	583.0	50.0%
Nam Long VCD Corporation	Real estate	2,388.1	91.59%
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company	Real estate	63.0	87.33%
Nam Phan Investment Corporation	Real estate	251.3	100%
Nam Phat Land Investment Company Limited	Real estate	300.0	90.0%
Nam Long SPV Company Limited	Real estate	5.0	100%

(*) Nam Long ADC is directly owned by Nam Long Land.

KEY BUSINESS UNITS

Nam Long Land Investment company limited (“Nam Long Land”)

(Old name: Nam Long Construction Management and Investment Co., Ltd)

668,340,000,000 VND

Charter capital

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

Nam Long Construction Management and Investment Co., Ltd. was established in July 2020 with the goal of organizing a professional company to carry out project management, construction management for the Group’s projects, increasing the competitiveness of Nam Long Group in the Vietnamese real estate market. Since its establishment, Nam Long Construction Management and Investment Co., Ltd. has successfully completed the assigned tasks in all key projects of the Group such as Mizuki Park, Waterrpoint phase 1, Akari City, Izumi City, Nam Long Dai Phuoc, ... On November 20, 2023, Nam Long Construction Management and Investment Co., Ltd. changed its name to Nam Long Land Investment Co., Ltd. with the goal to become the pioneer in land development, township and residential development.

In 2024, Nam Long Land has increased its charter capital from VND 50 bn to VND 668 bn for operation.

Nam Long Commercial Property Company Limited (“Nam Long Commercial Property”)

(Old name: Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company)

498,766,102,000 VND

Charter capital

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

Nam Long Real Estate Management and Exploitation Co., Ltd. was established in 2007 with the first project being Capital Tower.

Over the years, Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company has maintained the effective management of the Group’s commercial properties such as Captial Tower, Flora Fuji, Flora Anh Dao, Novia, Mizuki Park, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe, etc. with the goal to complete our township ecosystem.

On December 19, 2023, Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company changed its name to Nam Long Commercial Property Co., Ltd. , aspiring to become the Group’s core company in management of township facilities and commercial properties development.

Nam Long Apartment Development Company Limited (“Nam Long ADC”)

450,000,000,000 VND

Charter capital

Head office: 9th Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

Nam Long Apartment Development Co., Ltd. (hereinafter referred to as Nam Long ADC) was established on November 07, 2007 with a charter capital of VND 300 bn, as an effort to build the first real estate firm specializing in investment and development in the segment of affordable housing. Nam Long ADC helps young Vietnamese families, low-income families realize their dreams of home ownership in the midst of rising house prices, carrying out the mission of “Joining hands to create a living environments and valuable products for the community”.

Nam Long ADC has successfully implemented:

- 1,240 social housing apartments located in Phu Huu Ward, District 9, HCMC with partner Nam Phan Investment Joint Stock Company;
- 1,678 social housing apartments located in Binh Hung commune, Binh Chanh district, HCMC with partner Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company;
- 7 blocks with a total of 1,357 EHome apartments in Waterpoint phase 1, Long An, together with Southgate Joint Stock Company;
- And other project.

In addition, with long-term development goals in the future, Nam Long ADC is continuing to expand to other markets such as Hai Phong, Can Tho,...

Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company (“Nam Khang”)

500,000,000,000 VND

Charter capital

Head office: 147 - 149 Tran Trong Cung, District 7, HCMC.

Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company, formerly known as Nam Khang Investment Joint Stock Company, was established in 2004 and was transformed into a one-member limited liability company from July 22, 2015.

Nam Khang Company continues to maintain its role as an important member of Nam Long Group’s real estate development chain. Besides continuously improve construction capacity at Nam Long Group’s projects, the company has plan to expand to construction materials segment, and partner Kajima Road Vietnam to improve infrastructure construction capacity.

In 2024:

Charter capital of Nam Long Land, Nam Long Commercial Property and Nam Long ADC was increased as follows:

Nam Long Land:

Charter capital increased from VND 50 bn to **VND 668 bn**;

Nam Long Commercial Property:

Charter capital increased from VND 298.7 bn to **VND 498.7 bn**;

Nam Long ADC:

Charter capital increased from VND 300 bn to **VND 450 bn**.

Relevant transactions are shown in Section V. Financial Statements.

PROJECT COMPANIES

Dong Nai Waterfront City Limited Liability Company

2,587,100,000,000 VND

Charter capital

Head Office: Donacoop Building, Phuoc Hai Area, Long Thanh Town, Long Thanh District, Dong Nai Province, Vietnam.

Dong Nai Waterfront City LLC (a joint venture between Nam Long Group and Hankyu Hanshin Properties Corp) was established on 22 April 2008, is the investor of the 1.693.960 sqm Izumi City project located in Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

With a scale of nearly 170 ha, adjacent to the Dong Nai River and two main roads – Huong Highway 2 and Nam Cao, Izumi City affirms its position as a prosperous center at the eastern gateway of the city, a regional hub of trade, industry and education..

Izumi City develops according to the international “Modern township” model based on four foundations: synchronous connection infrastructure, standard urban area planning, implementation of regular placemaking programs; applying technology to the management and operation of township in order to meet the five essential pillars of life: living - learning - working - playing - shopping. Izumi City promises to bring residents a high- quality living environment and vibrant experiences every day.

Paragon Dai Phuoc Company Limited

1,977,820,313,953 VND

Charter capital

Head office: TA1-TH04-2, Dong Nai Waterfront Project, An Xuan Hamlet, Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

Paragon Dai Phuoc Company Limited was established on November 20, 2018 to invest in the development of a villa project located in zone 8, Ong Con Island, Dai Phuoc Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province with a scale of 454.757 sqm.

The project has a strategic location, located next to Dai Phuoc Golf Course, also known as Taekwang Jeongsan Country Club. This is a golf course with extremely beautiful scenery and 5-star resort services located right on the vast Dai Phuoc island.

NNH Mizuki Joint Stock Company

1,080,000,000,000 VND

Charter capital

Head office: 5B Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

NNH Mizuki Joint Stock Company was established on March 3, 2017 to continue to cooperate in the development of Muziki Park Urban Area with a scale of 26,2 ha with two Japanese partners (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd and Hankyu Realty Co., Ltd).

Mizuki Park township is located in Binh Hung commune, Binh Chanh district, HCMC. The project is located adjacent to Nguyen Van Linh Boulevard with a width of 120m with 10 lanes and a series of key traffic works in the future such as Nguyen Huu Tho – Nguyen Van Linh intersection, Thu Thiem 4 bridge connecting District 7 – District 2, Nguyen Khoai bridge connecting District 7 – District 4, metro line No. 4 from District 12 to District 7, Ben Luc – Long Thanh expressway.

Southgate Joint Stock Company

1,950,000,000,000 VND

Charter capital

Head office: 21-23 Street No. 3, Nam Long Residential Area, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, Vietnam.

Southgate Joint Stock Company was established on July 09, 2018 due to the cooperation between Nam Long Investment Joint Stock Company, Japanese partner (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Thai Binh Investment Joint Stock Company (“TBS”) and Tan Hiep Investment Co., Ltd.

Southgate Joint Stock Company is currently implementing the Waterpoint phase 1 project with a scale of 165 ha. Waterpoint township is considered to own an expensive location. This is the focus of the economic dynamic region of HCMC and the Mekong Delta region with 35 million people and accounting for nearly 65% of Vietnam’s GDP. The Waterpoint project owns “golden location” in Ben Luc, Long An, with three sides adjacent to the fresh Vam Co Dong river.

The project is not only convenient in terms of roads, waterways and railways, is a place of intersection and trade of many economies with modern infrastructure, but also directly connects HCMC and 13 provinces in the Mekong Delta.

NLG – NNR – HR FUJI Joint Stock Company

580,000,000,000 VND

Charter capital

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

NLG – NNR – HR FUJI Joint Stock Company (“Fuji”) is a joint venture between Nam Long and two Japanese partners (Hankyu Hanshin Properties Co., Ltd and Nishi-Nippon Railroad Co., LTD), was established on November 25, 2011

Fuji Company has successfully invested and developed the Flora Fuji apartment project and the Valora Fuji Luxury Villa project in Phuoc Long B Ward, District 9, HCMC. The entire project, consisting of 789 apartments and 84 villas, has been successfully completed and handed over to customers.

In addition, in 2021, Nam Long’s Board of Directors approved a business cooperation plan with a Japanese partner (through Fuji Company) for the entire 85,374 sqm Akari City project located in An Lac Ward, Binh Tan District, HCMC to develop 4,990 apartments.

In 2024, the Akari City project has achieved impressive results. The handover of over 1,400 apartments, over 85% total stocks in phase 2 is an outstanding achievement, proving Nam Long Group’s commitment to product quality and customer service.

PROJECT COMPANIES

NN Kikyo Valora Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

583,000,000,000 VND

Charter capital

NN Kikyo Valora Company Limited was established on August 25, 2016, to continue to cooperate in project development with a Japanese partner (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) located in Phu Huu Ward, District 9, HCMC. Kikyo Valora project, with a scale of 47,790 sqm, with all 110/110 villas has been sold out.

In 2025, NN Kikyo Valora Company Limited will continue to implement new project in Hai Phong with a scale of 21.4 ha.

Nam Long VCD Corporation

Head office: Commercial and Service area in Lot MC5, Road D1, New Township of Vam Co Dong, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province.

2,388,191,150,000 VND

Charter capital

Representative office in HCMC: 5B Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

Nam Long VCD Corporation was established in 2011 to develop a new township Waterpoint with a scale of 355 ha located in Ben Luc District, Long An Province - one of the satellite cities of HCMC, and a focal point of the HCMC - Mekong Delta economic region. This is the largest project of Nam Long Group. In 2018, Nam Long Group signed investment cooperation contracts with Japanese partners (Southgate Urban Development Co., Ltd.) and domestic investors to develop a land area of 165 ha out of a total of 355 ha. Currently, the Company is developing the Waterpoint project phase 2 for the remaining land.

Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company

Head office: 5B Floor, Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

63,000,000,000 VND

Charter capital

Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company was established in 1999, with the aim of developing a landbank in Saigon South New Urban Area. Currently, the Company is focusing on completing the construction and handover of component items including: social housing, townhouses and villas of the Nguyen Son project with a scale of 10 ha adjacent to the strategic Nguyen Van Linh boulevard.

Nam Phan Investment Corporation

Head office: 151 Tran Trong Cung, District 7, HCMC.

251,341,770,000 VND

Charter capital

Nam Phan Investment Corporation was established in 2004 and is currently in the process of completing the remaining component items of the Phu Huu Residential Area project with a total scale of 17.8 ha located in Phu Huu Ward, District 9, HCMC. In particular, EHomeS Phu Huu project (scale of 1,240 apartments) is the first social housing project implemented by Nam Long Group, which has met the great demand for low-income customers.

In addition, Nam Phan Investment Corporation is cooperating with other member companies in the Group to conduct surveys and research new projects to find investment and development opportunities in the future.

Nam Phat Land Investment Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

300,000,000,000 VND

Charter capital

Nam Phat Land Investment Co., Ltd. was established on November 29, 2021 with the main task of finding and expanding the landbank for the Group.

Nam Long SPV Company Limited

Head office: Capital Tower - 06 Nguyen Khac Vien, District 7, HCMC.

5,000,000,000 VND

Charter capital

Nam Long SPV Co., Ltd. was established on April 4, 2023 with the main mission of finding new investment opportunities.

II.

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT ON 2024 OPERATION

Overview	40
Corporate Milestones	42
Financial Performance	44
Awards	50

BUILD ON TRUST OVERCOME CHALLENGES





OVERVIEW

With the orientation of the Board of Directors, the efforts of the Board of Management and all employees, Nam Long has exceeded the business targets in 2024 over achieved its business by the General Meeting of Shareholders, receiving high regards from reputable domestic and international institutions.



In 2024, as global inflation began cooling down, banks began to reduce interest rates, supporting economic recovery.

The world economy in 2024 continued to recover but at a low level, with divergence between economies. The United States witnessed positive growth with a GDP growth rate of 2.8%. On the other hand, the European Union (EU) faced high energy costs and a slow recovery. Tensions in international trade, especially between the United States and China, Russia and the West, have continued to dampen global economic growth.

Vietnam's economy has shown significant resilience amidst global uncertainty, achieving GDP growth

of over 7% thanks to strong exports and foreign direct investment (FDI). The real estate sector is starting to show signs of recovery as businesses resume operations and transaction volumes increase, reflecting the adaptation efforts of businesses and government policies.

With the orientation of the Board of Directors, the efforts of the Board of Management and all employees, Nam Long has exceeded the business targets in 2024 assigned by the General Meeting of Shareholders. The group was awarded 2nd place in the top 10 most prestigious investors in Vietnam (VNR500); Top 50 Best Listed Companies in Vietnam (Forbes Vietnam);... These recognitions are highly encouraging Nam Long to stride further on our path to Vision 2030.

CORPORATE MILESTONES

MARCH



Park Village (Mizuki Park Township) won the International Property Award final in the United Kingdom.

APRIL



Successfully organized the Annual General Meeting of Shareholders; Appointment of a new Group CEO.



Signing of the Memorandum of Understanding (MOU) with BIDV.

OCTOBER



Independent Sustainability Report published for the first time.



Signing cooperation agreements with banks and strategic partners to officially distribute Nam Long II Central Lake project.



Start handing over more than 1,600 Flora products of Akari City project phase 2 on schedule.

MAY



Honored in the Top 50 Prestigious and Effective Public Companies in 2024.

JUNE



Signing and announcing a chain of facilities on education, trade, and health to be put into operation in Waterpoint Integrated Township.

AUGUST



For the 9th time in a row, it was in the top 50 Best Listed Companies in Vietnam voted by Forbes.

NOVEMBER



Launching Phase 2 of Nam Long II Central Lake Can Tho project.



Welcoming REHDA Institute, opening up opportunities for cooperation and sharing expertise in township and residential development.

SEPTEMBER



Awarding 72 Swing for Dreams scholarships at major universities in Ho Chi Minh City.

DECEMBER



Organized the 15th annual Nam Long Friendship Golf Tournament, raising funds for the Swing for Dreams scholarship program.



Inauguration of Vietnam-Japan Cultural Village: A symbol of strong cooperation between the two countries at Waterpoint Integrated Township.



Nam Long handed over more than 3,000 pink and red books in 2024.

FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS

Income Statement (VND bn)	2020	2021	2022	2023	2024
Consolidated Revenue	2,217	5,206	4,339	3,181	7,196
Revenue of JVs	1,856	1,110	597	4,163	924
EBITDA *	1,091	1,772	1,253	1,295	2,104
Profit before tax	1,015	1,640	1,070	968	1,825
Net profit after tax	850	1,478	866	800	1,387
Net income (attributable to shareholders of the parent)	835	1,071	556	484	518

Balance Sheet (VND bn)	2020	2021	2022	2023	2024
Cash and Cash equivalents	1,073	3,112	3,773	2,540	5,443
Inventories	6,069	15,490	14,828	17,353	17,993
Total Assets	13,460	23,617	27,088	28,611	30,318
Borrowings	2,457	3,608	5,179	6,107	6,961
Equity	6,720	13,528	13,315	13,533	14,569
Share capital	2,853	3,829	3,841	3,848	3,848

Statement of cashflows (VND bn)	2020	2021	2022	2023	2024
Net Cashflow provided (used) by Operating Activities	(1,111)	1,296	(225)	(2,343)	1,225
Net Cashflow used in Investing Activities	(1,043)	(2,006)	(547)	405	1,051
Net Cashflow provided (used) in Financing Activities	1,326	2,749	1,434	705	627

Financial Ratios	2020	2021	2022	2023	2024
Liquidity Ratios					
Current Ratio	2.16	3.46	2.65	2.56	2.69
Quick Ratio	0.79	1.01	0.98	0.81	0.93
Solvency Ratios					
Debt-to-equity ratio	37%	27%	39%	45%	48%
Net debt-to-equity ratio	21%	4%	11%	26%	10%
Operation capability Ratio					
Inventory turnover	30%	32%	15%	10%	23%
Total asset turnover	18%	28%	17%	11%	24%
Profitability Ratios					
Net profit after tax/ Equity	15%	12%	8%	7%	13%
Net profit after tax/ Total Assets	8%	7%	4%	3%	6%
Gross profit margin	30%	34%	46%	49%	42%
Net profit margin	38%	21%	13%	15%	7%

Stock Information	2020	2021	2022	2023	2024
Market Capitalisation (VND bn)	7,787	24,493	11,906	14,102	14,064
Stock Price (VND)	29,500	64,000	31,000	36,650	36,550
Earning per Share	2,668	3,099	1,339	1,171	1,285

* Profit before interest expenses, corporate income tax expenses, depreciation and amortization expenses

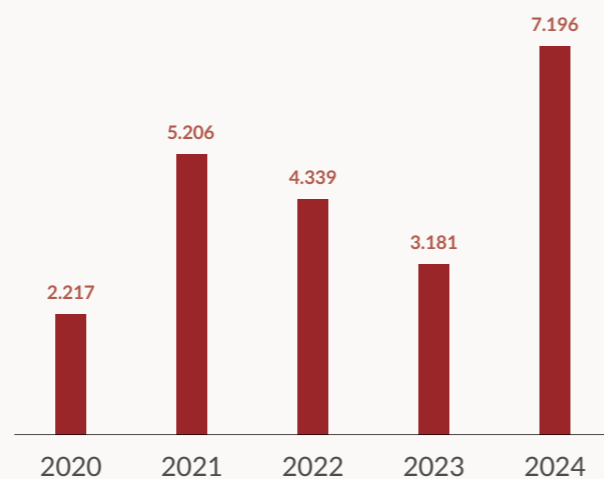
EBITDA	1,091	1,772	1,253	1,295	2,104
Net profit after tax	850	1,487	866	800	1,387
Interest expense	53	102	148	278	230
Tax	165	162	204	168	437
Depreciation and amortisation	23	30	36	49	50

FINANCIAL PERFORMANCE (continued)

REVENUE (VND BN)

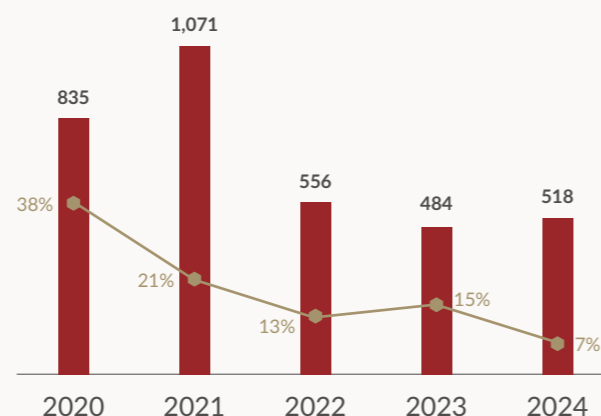
Consolidated revenue for 2024 amounted to VND 7,196 bn, up 126% from 2023, primarily due to the significant revenue growth from the Akari City and Nam Long II Central Lake projects.

Notably, the majority of the year's revenue came from the sale of houses, land plots, and apartments, contributing approximately 97% of the total annual revenue, amounting to VND 6,949 bn. The remaining portion mainly came from construction services, project management, and commercial real estate.



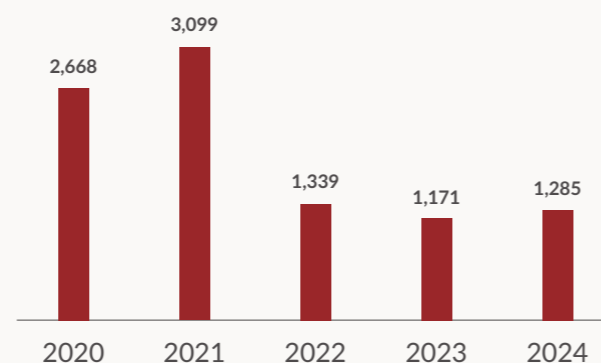
NET PROFIT AFTER TAX (VND BN)

Net profit after tax of shareholders of the parent company reached VND 518 bn mainly from handover profits of Akari City, Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint phase 1, Nam Long II Central Lake projects and the transfer of ownership in NNH Paragon Dai Phuoc.



EARNING PER SHARE (VND/ SHARE)

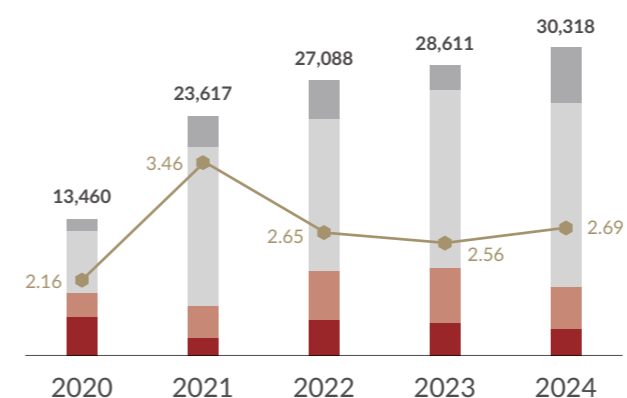
In 2024, the parent company's after-tax profit and EPS are VND 518 bn and 1,285 VND/ share respectively.



TOTAL ASSETS (VND BN)

The Group's total assets grew steadily. 2024 saw a growth of 6%, from VND 28,611 bn to VND 30,318 bn, mainly increased the balance of cash and cash equivalent.

The balance of cash and cash equivalents reached VND 5,443 bn as of December 31, 2024, an increase of VND 2,903 bn (equivalent to an increase of 114%) mainly due to increased cash receivable from handover of Akari City and Nam Long II Central Lake project.

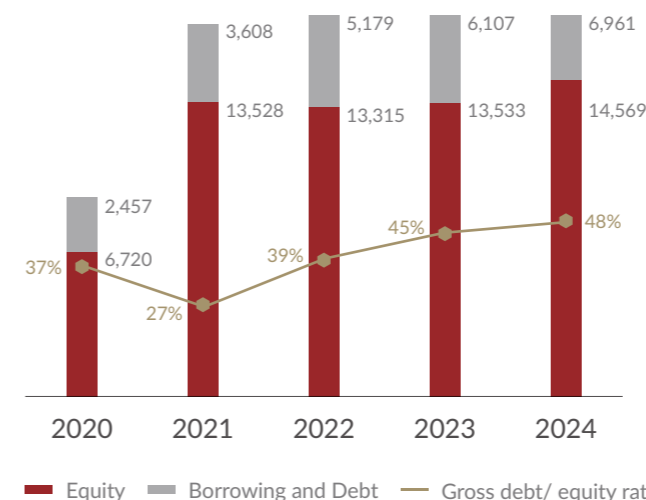


Indicators	2020	2021	2022	2023	2024
Total assets	13,460	23,617	27,088	28,611	30,318
Long-term assets	3,890	1,760	3,599	3,298	2,769
Cash and cash equivalents	1,073	3,112	3,773	2,540	5,443
Inventory	6,069	15,490	14,828	17,353	17,993
Other current assets	2,427	3,255	4,887	5,420	4,113
Short-term payment ratio	2.16	3.46	2.65	2.56	2.69

Legend: Long-term assets (dark red), Other current assets (orange), Inventory (grey), Cash and cash equivalents (light grey), Short-term payment ratio (yellow line).

GROSS DEBT/ EQUITY RATIO

Total outstanding loans of the Group as of December 31, 2024 were VND 6,961 bn (accounting for 48% of total capital), an increase of VND 854 bn (equivalent to 14%) mainly serving the development of Nam Long II Central Lake, Izumi City, Waterpoint phase 1 and Akari City projects. Therefore, the debt/ equity ratio in 2024 is 48%, higher than in 2023 at 45%.



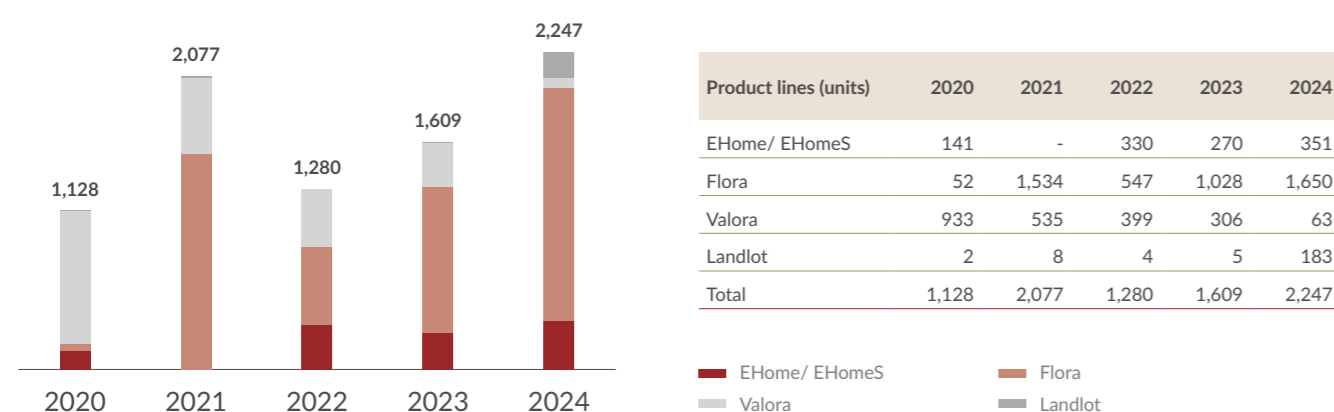
Legend: Equity (dark red), Borrowing and Debt (grey), Gross debt/ equity ratio (yellow line).

FINANCIAL PERFORMANCE (continued)

HANDOVERS BY PRODUCT LINES (ALL PROJECTS)

In 2024, Flora product line delivered 1,650 product units (2023: 1,028 product units), mainly from the handover of apartments of Akari City and Mizuki Park project, etc.

Valora product line delivered 63 product units (2023: 306 product units) mainly coming from the handover of products of the Izumi City and Waterpoint phase 1 project. Revenue from the Valora product line decreased by 85% compared to 2023 due to lower handover revenue from the Waterpoint phase 1 and Izumi City projects.



REVENUE BY PRODUCT LINES (ALL PROJECTS)

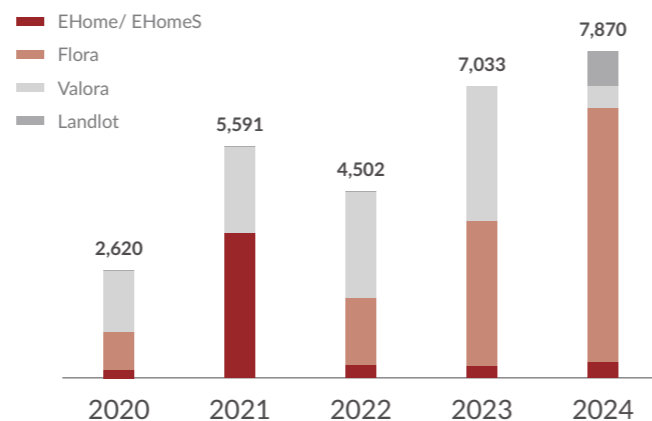
In 2024, the handover revenue of Flora product line was recorded at VND 6,102 bn (2023: VND 3,480 bn), mainly from the handover of apartments of Akari City and Mizuki Park project.

Valora product line recorded a handover revenue of VND 500 bn (2023: VND 3,219 bn), a corresponding decrease of 85%, mainly decreased from the handover of townhouses of the Waterpoint phase 1 and Izumi City project compared with 2023.

Handover revenue of EHome product line recorded VND 420 bn, mainly from the handover of apartments of EHome Southgate Project.

From the Group perspective, Total handover revenue (including handover revenue of joint venture companies) of all product lines was recorded at VND 7,870 bn, increased 12%.

Product lines (VND bn)	2020	2021	2022	2023	2024
EHome/ EHomeS	222	-	354	321	420
Flora	916	3,524	1,613	3,480	6,102
Valora	1,456	2,046	2,523	3,219	500
Landlot	26	21	12	14	848
Total	2,620	5,591	4,502	7,033	7,870



Mizuki Park - Binh Chanh, HCMC

2024 AWARDS



Waterpoint - Park Village

**BEST ARCHITECT
MULTI RESIDENCES
2023 - 2024**

Asia Pacific Property



**RANKED #2
VIETNAM TOP10 PROPERTY
DEVELOPERS REPUTATION
AWARD 2024**

Vietnam Report



**SUSTAINABLE
LEADERSHIP
AWARDS**

Dot Property



**TOP 50
LISTED COMPANIES
2024**

Forbes Vietnam



**TOP 50
CORPORATE
SUSTAINABILITY
AWARDS**

Nhip Cau Dau Tu



**TOP 5 POTENTIAL SOCIAL
HOUSING AND AFFORDABLE
HOUSING PROJECTS
IN VIETNAM FOR 2024**

VNREA



**OUTSTANDING
REAL ESTATE
DEVELOPER**

Nhip Cau Dau Tu



**VIETNAM'S
50 BEST-PERFORMING
COMPANIES**

Nhip Cau Dau Tu



**TOP 50
VIETNAM
THE BEST 2024**

Vietnam Report



**TOP 10 LEADING SOCIAL
HOUSING DEVELOPERS
IN VIETNAM**

VNREA



**VIETNAM EXCELLENCE
BRANDS - SUSTAINABLE
DEVELOPMENT 2024**

Vietnam Economy



**TOP 100
MOST VALUABLE
VIETNAMESE BRANDS
2024**

Brand Finance



III.

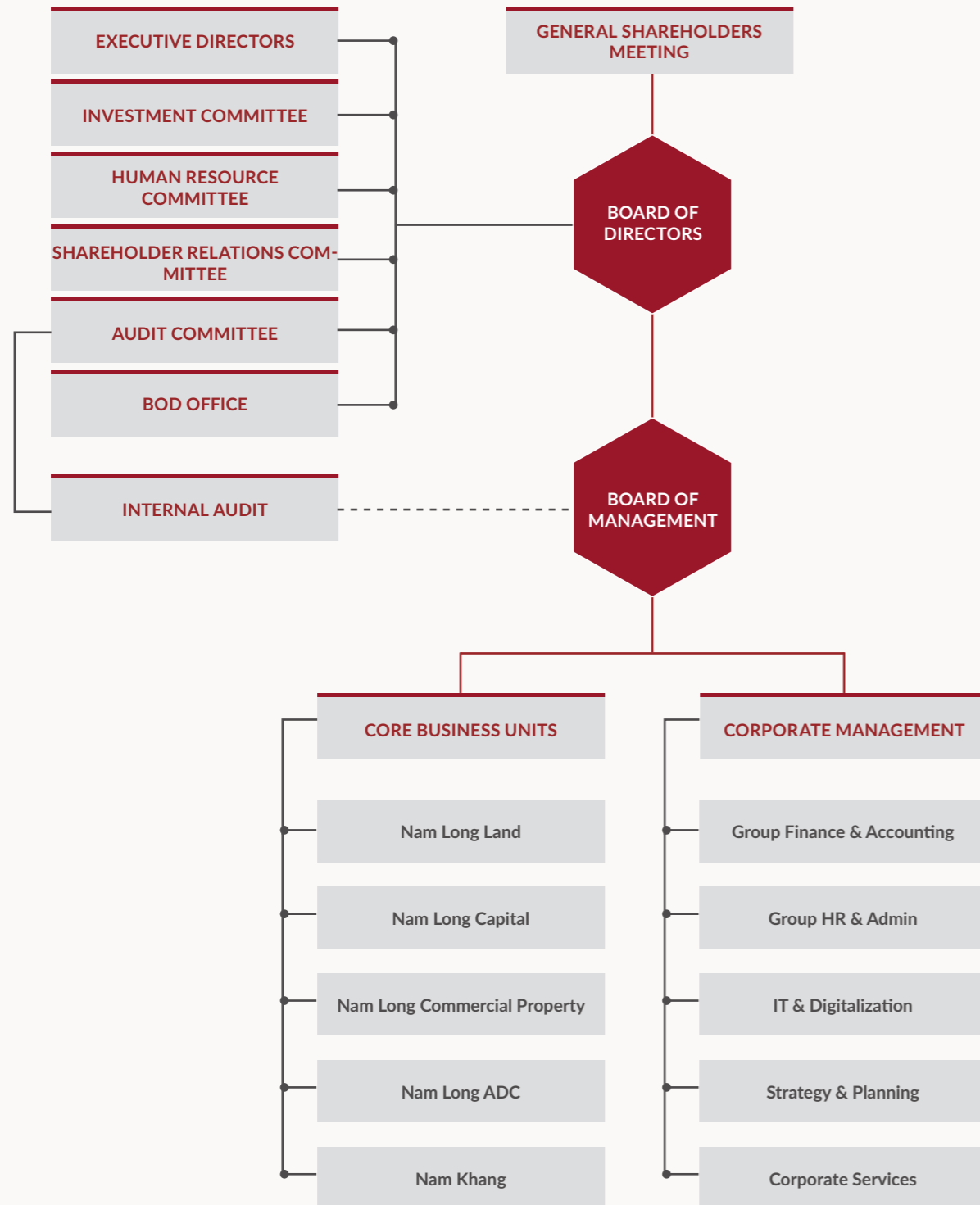
CORPORATE GOVERNANCE

Organizational Structure	54
Corporate Governance Report	60
Enterprise Risk Management	74
Shareholder Structure	80

CORPORATE GOVERNANCE THE FOUNDATION OF SUCCESS



ORGANIZATION CHART



IMPROVEMENT

ORGANIZATIONAL CHART

Transform the organization chart, aims for strengthening our market position, enhancing our adaptability to changes and ensure a sustainable foundation for Nam Long's long-term success.

HUMAN RESOURCES

Senior Management

In 2024, Nam Long is proud to welcome highly capable and experienced top leaders, including the positions of GCEO, GCIO, and GCFO. With extensive experience in applying international management standards into practice, this team plays a key role in realizing Nam Long's vision and mission by 2030.

Employees

Alongside strengthening the top leadership, Nam Long places special

emphasis on selecting talents process to continuously enhancing work performance. Through recruitment, screening, and optimizing human resources, implementing training programs, Nam Long's workforce is a solid foundation that supports the company in achieving its strategic goals and maintaining a competitive advantage in the market.

POLICIES

Nam Long is enhancing international job grading system (according to Mercer standards), ensuring that employees are compensated fairly, transparently, and competitively with the market.

In particular, Nam Long is proud to be one of the pioneering companies in applying profit-sharing policies as an effective way to align employee interests with the company's development. This policy not only moti-

vates the team to strive for high performance but also reaffirms Nam Long's commitment to partnering with and sharing success with all employees. By ensuring that each individual benefits fairly from the company's growth, Nam Long creates a work environment where employees' contributions are recognized and rewarded, helping to strengthen a culture of cooperation and long-term commitment.

Improvements to the KPI matrix ensure that organizational goals are closely aligned with each department and individual. Additionally, there is a strong integration between "horizontal" factors (functions, departments) and "vertical" factors (levels, roles in the organization) to ensure clarity and effectiveness in measuring and managing performance.

BOARD OF DIRECTORS

Date of appointment: 24/04/2021

DOMESTIC EXPERTISE



Mr. Nguyen Xuan Quang

Chairman

Professional Qualification:
Architect

He is founder of Nam Long Investment Corporation with more than 35 years of experience in property management and development, urban planning, architectural design, and construction.



Mr. Tran Thanh Phong

Vice Chairman

Professional Qualification:
Civil Engineer, MBA

He has more than 30 years of experience in leadership positions, responsible for real estate project management and development within large-scale corporations specializing in construction, interior design, and real estate development.



Mr. Cao Tan Thach

Board Member

Professional Qualification:
Civil Engineer - UC Irvine, USA

Many years of experience working and participating in engineering organizations in the US; over 15 years of experience in project management and real estate development.



Mr. Nguyen Duc Thuan

Board Member

He is founder of TBS Group - one of the top corporations in Vietnam. He has more than 30 years of experience in development planning and implementation of macro-economic strategies in leadership positions at Governmental agencies; as well as in development planning and strategy implementation in large-scale corporations.

INTERNATIONAL EXPERIENCE



Mr. Ngian Siew Siong

Board Member

Professional Qualification:
BS in Civil Engineering - University of Leeds, UK

He has more than 35 years of experience in property development. Previously he served as an advisor to leading corporations, including Pavilion Group and Mah Sing Group Bhd, and as the Managing Director of Sunway City Bhd., Malaysia.



Mr. Kenneth Michael Atkinson

Board Member

He is the founder of Grant Thornton Vietnam. He has more than 43 years of experience in auditing, international banking, and financial advisory services in emerging markets worldwide, including Eastern Europe, the People's Republic of China and several Southeast Asian countries while he has also served as Board Member of BritCham Vietnam (British Business Group).



Mr. Joseph Low Kar Yew

Board Member

Professional Qualification:
Bachelor of Science in Property Management - National University of Singapore (NUS)
MBA - University of Hull

He has served as a President of Keppel Land Vietnam with 27 years of experience in real estate management and have successfully led various flagship projects in Keppel Land Vietnam.



Mr. Chad Ryan Ovel

Board Member

Professional Qualification:
MBA - University of Chicago

He has more than 25 years holding advisory and leadership positions in financial investment and business management in renowned international institutes including Mekong Capital, etc.



Mr. Ziang Tony Ngo

Board Member

Professional Qualification:
MBA - Harvard Business School
BA and MS - Stanford University

He has more than 15 years of experience in finance as an international investor in private equity and hedge fund and over 6 years overseeing business operations in the area of education technology.

BOARD OF MANAGEMENT



1

Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

Group Chief Executive Officer
Date of appointment: 30/03/2024
Managing Director, Nam Long Land
Date of appointment: 20/09/2024

He has over 30 years of working experience in leading organizations/ corporations of Asia including Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS), Temasek Holdings (a global investment group owned by the Singapore government), Hopson Development Holdings Limited, and CapitaLand Group. Notably, he spent 20 years in various leadership and senior management roles at CapitaLand, serving as Group Senior Vice President and CEO of The Ascott Group (a division of CapitaLand), Investment Director, CEO and Chairman of CapitaLand China, etc.

2

Mr. Chan Hong Wai

Group Chief Financial Officer
Date of appointment: 16/09/2024

He has over 20 years of experience in the field of Finance and Accounting, including 15 years of senior management positions in large companies such as: Chief Executive Officer and Chief Financial Officer at SPG Land Real Estate Development, Deputy Chief Executive Officer cum Chief Financial Officer at Novaland Group, Chief Financial Officer at Masan Group, etc.

3

Ms. Nguyen Thanh Huong

Group Chief Investment Officer
Date of appointment: 02/05/2024
Managing Director, Nam Long Commercial Property
Date of appointment: 04/03/2024,
Day of dismissal: 08/01/2025

She has over 20 years of experience in investment, trading, and service at large corporations in the fields of real estate, banking and finance such as Vinpearl Air, Vincommerce, HAGL, SSI Securities, HSBC Bank, etc. She has successfully facilitated for international collaborations with prominent partners such as Keppel Land, Hankyu Realty, and Nishi-Nippon Railroad.

1

Ms. Nguyen Thi Phuong

Group Chief People Officer
Date of appointment: 18/06/2020

Over 20 years of experience in human resources management & development. Previously, she held the position of HR Director at Novaland and a variety of senior roles at Pharmacy, Autogrill VFS, and Vietnam Gannon Group.

5

Mr. Nguyen Quang Duc

Group Chief Accountant
Date of appointment: 10/06/2019

He has more than 25 years of experience in finance - accounting sector and has served for 15 years in Nam Long Group. Prior to being Chief Accountant at Nam Long Investment Corporation, he also held the same position in its subsidiaries.

6

Mr. Tran Anh Dung

Managing Director, Nam Long Commercial Property
Date of appointment: 08/01/2025

With over 30 years of experience in commercial real estate, management, and business development, Mr. Dung has led major projects across various sectors, including office leasing, retail chains, industrial parks, renewable energy, and logistics. A proven leader in operational management and large-scale investments, he has held key roles at DB Schenker - Logistics (South-east Asia), Ministop Vietnam, Circle K Vietnam, Dairy Farm Vietnam - Retail, and Japan Asia Vietnam - Real Estate Funds & Development.

CORPORATE GOVERNANCE REPORT

Operational assessment by the Board of Directors (“BOD”)

In 2024 continuing to be a challenging year for Vietnam’s real estate market in general and Nam Long in particular, through the relentless efforts of the leadership team and all employees, Nam Long has achieved significant successes, as reflected in the following key performance indicators:

- Net revenue reached VND 7,196 bn, reaching 108% of the plan assigned by the General Meeting of Shareholders;
- Profit after tax of shareholders of the parent company reached VND 518 bn, reaching 102% of the plan assigned by the General Meeting of Shareholders.

BOD’s oversight on the Board of Management (“BOM”)

In 2024, BOM under the leadership of the GCEO, has managed the company’s operations in accordance with their assigned authority and responsibilities. BOM consistently held monthly meetings to review and evaluate completed tasks while setting strategic directions for future management and operations in a more flexible and efficient manner. The Board of Directors highly appreciates the proactive, flexible, creative, and determined approach of BOM in realizing the company’s long-term vision and strategy.

The BOD consistently complies with legal regulations, the Company’s Charter, internal corporate governance regulations, and the BOD’s operational guidelines. It closely monitors Nam Long’s operations to provide timely directives and strategic guidance while ensuring that the Executive Board’s execution aligns with Nam Long’s overall direction.

- Assign KPIs 2024 for the BOM and review/ assess periodically;
- Request the GCEO to follow the Board’s guidance timely;
- Direct the Board’s Committees to supervise and assess the compliance of the GCEO on Law on Enterprises, Company Charter, Internal regulation on corporate governance, Operational charter of the Board, prevailing Charter of Authorizations and other Company regulations;
- Review and assess 2023 business performance of the Group and key Companies.

Review and assess 2024 business plan of the Group and key Companies.

Plan and orientation set by BOD

To continue leading the company in realizing its 2030 vision - becoming a leading and innovative integrated real estate company in Vietnam - the Board of Directors has:

- Guided and led the Executive Board through a highly volatile market phase while remaining steadfast in executing and achieving the Group’s 2030 vision;
- Outlined an effective operational strategy following the Integrated Real Estate Group model, focusing on core business areas: Investment & Investment Management, Land Development & Residential Real Estate Development, and Commercial Real Estate Development;
- Directed the digital transformation roadmap and the effective standardization of ERP operations.

The role of corporate governance in Nam Long’s growth

Corporate governance is identified by Nam Long Group as the core factor to ensure efficient development and sustainable growth. Nam Long Group believes that operating the Group in a transparent and responsible manner, following the best governance principles is to serve the long-term interests of the Group and its shareholders, as well as balance interests of stakeholders.

The BODs supervises business activities, implements the resolutions of the Annual General Meeting (“AGM”) through regularly assesses and controls the risks, promptly makes decisions and strategies suitable to the situation and company activities. In addition, in order to support the governance of the activities of the BODs, the Group has established committees under the BODs such as Investment Committee, Human Resources Committee, Audit Committee and Shareholder Relations Committee according to regulations of the corporate law and the securities law.

In addition to focusing on the structure, the Board of Directors continued to maintain operation of the committees to ensure the monitoring mechanism, increase independent decision making, appoint Independent Directors to top positions in important committees such as Audit Committee and Human Resources Committee.

Nam Long’s corporate governance model includes layers of governance according to international practices and the provisions of law. During operation, Nam Long Group regularly reviews the efficiency of the governance model operation to make adjustments in line with the business practices of the Group and its member companies.

BOD MEMBERS AND MEETINGS

NO.	BOARD MEMBER	POSITION	TERM OF OFFICE	NUMBER OF ATTENDANCE/ ATTENDANCE AUTHORIZATION	RATIO
1.	Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman		4	100%
2.	Mr. Tran Thanh Phong	Executive Vice Chairman		4	100%
3.	Mr. Cao Tan Thach	Member		4	100%
4.	Mr. Chad Ryan Ovel	Member	Board members for term 2021- 2026, appointed at the Annual General Shareholders Meeting on 24 th Apr 2021	4	100%
5.	Mr. Ziang Tony Ngo	Member		4	100%
6.	Mr. Ngian Siew Siong	Member		4	100%
7.	Mr. Joseph Low Kar Yew	Member		4	100%
8.	Mr. Nguyen Duc Thuan	Member		4	100%
9.	Mr. Kenneth Michael Atkinson	Member		4	100%

BOARD RESOLUTIONS/DECISIONS

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
1	01/2024/NQ/HDQT/NLG	06/02/2024	<p>Approve the plan of the AGM 2024 and convention of the AGM 2024</p> <p>Agree on the content of appointing external auditor for 2024, and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Agree on the 2024 operating budget of the Board of Directors and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Approve the personnel nomination for Nam Long GCEO position for the term 2024 - 2026 and related proposed matters.</p>	100%
2	02/2024/NQ/HDQT/NLG	06/02/2024	In-principle approval on personnel relief and appointment for the position of Managing Director of Nam Long Commercial Property	100%
3	03/2024/NQ/HDQT/NLG	06/02/2024	Approving the ownership restructure of group of companies under Nam Long Land	100%
4	04/2024/NQ/HDQT/NLG	19/02/2024	Approval on shareholders list recorded for organizing AGM 2024	100%
5	05/2024/NQ/HDQT/NLG	23/02/2024	Approving the ownership restructure of group of companies under Nam Long Commercial Property	100%
6	06/2024/NQ/HDQT/NLG	04/03/2024	Approval on the appointment of Chief Executive Officer of Nam Long Investment Corporation (GCEO) for the term 2024 - 2026	100%
7	07/2024/NQ/HDQT/NLG	04/03/2024	Approval on personnel relief and appointment for the position of Managing Director of Nam Long Commercial Property	100%
8	08/2024/NQ/HDQT/NLG	18/03/2024	Approval on replacement of representatives at Coordination Board of BCC TMDV 1, 2	100%
9	09/2024/NQ/HDQT/NLG	29/03/2024	Approve for Southgate Joint Stock Company and Nam Long Retail Company Limited to sign the Master Agreement to develop Education land plot of Waterpoint project	100%
10	10/2024/NQ/HDQT/NLG	03/04/2024	Approval on a short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	100%
11	11/2024/NQ/HDQT/NLG	03/04/2024	Approval on performance assessment result in 2023 for Chief Executive Officer of Nam Long (GCEO)	100%

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
			<p>Agree on 2023 audited business performance and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Agree on the 2023 profit distribution plan & dividend payment plan and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Approve the overall bonus plans for NLIC/InvestCo and the core companies (Nam Long Land, Nam Long Commercial Property) applied from 2024 onwards.</p> <p>Approve the detailed 2024 business plan; regarding 2024 financial targets, the BODs authorize Investment Committee to appraise and agree officially -> agree to submit to AGM 2024 for approval.</p>	
12	12/2024/NQ/HDQT/NLG	05/04/2024	<p>Agree on 2024 profit distribution plan & dividend payment plan and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Agree on the agenda of AGM 2024.</p> <p>Agree on the total maximum number of ESG shares issued in 2024 (that are vesting shares of 2021) according to the Executive Share Grant Policy and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Agree on buying D&O Liability Insurance for the BODs in 2024 and agree to submit to AGM 2024 for approval.</p> <p>Approve the principle on related party transactions authorizes by the Chairman to the GCEO.</p>	100%
13	13/2024/NQ/HDQT/NLG	08/04/2024	Approve for Nam Long to sign Project Development Contract/Appendix with Nam Long Land Investment Company Limited	100%
14	14/2024/NQ/HDQT/NLG	17/04/2024	Approval on replacement of capital representatives at the subsidiaries of the Group	100%
15	15/2024/NQ/HDQT/NLG	19/04/2024	Approval on transfer price of all contributed capital in Nam Long Apartment Development Company Limited from Nam Long to Nam Long Land Company Limited	100%
16	16/2024/NQ/HDQT/NLG	02/05/2024	Approving the personnel relief and appointment for the position of Chief Investment Officer of Nam Long Investment Corporation (Group Chief Investment Officer)	100%
17	17/2024/NQ/HDQT/NLG	02/05/2024	Approving the proposed operating budget and headcount plan for Nam Long Group in 2024	100%
18	18/2024/NQ/HDQT/NLG	15/05/2024	Approval on 2023 dividend payment by cash and shareholders list recorded for 2023 dividend payment by cash	100%
19	19/2024/NQ/HDQT/NLG	11/06/2024	Approval on bond issuance plan by private placement with value of 550 bil dong of Nam Long	100%
20	20/2024/NQ/HDQT/NLG	19/06/2024	In-principle approval on transaction between Nam Long and Related parties in 2024	100%
21	21/2024/NQ/HDQT/NLG	19/06/2024	Approval on the appointment of independent audit firm for 2024	100%
22	22/2024/NQ/HDQT/NLG	26/06/2024	Approval on decreasing charter capital of Nam Phan Investment Corporation	100%
23	23/2024/NQ/HDQT/NLG	04/07/2024	Approval on the replacement of capital representatives at Nam Long Commercial Property Company Limited	100%
24	24/2024/NQ/HDQT/NLG	12/07/2024	Approve Nam Long to borrow capital from Nam Long Retail Company Limited	100%
25	25/2024/NQ/HDQT/NLG	22/07/2024	Approve Nam Long - Can Tho Branch and Nam Long Mekong Joint Stock Company to sign Development Management Agreement	100%
26	26/2024/NQ/HDQT/NLG	23/07/2024	Approval on relocation of the Representative Office of Nam Long in Ha Noi	100%
27	27/2024/NQ/HDQT/NLG	25/07/2024	Approval on the bond private issuance of Nam Long with total value of VND 950bil	100%

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
28	28/2024/NQ/HDQT/NLG	25/07/2024	Approval on a short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC Branch	100%
29	29/2024/NQ/HDQT/NLG	06/08/2024	Approval on transactions between Nam Long and Nam Long Commercial Property Company Limited for 2021, 2022, 2023 and Q1/2024	100%
30	30/2024/NQ/HDQT/NLG	06/08/2024	Approval on transactions between Nam Long and Nam Long Apartment Development Company Limited for 2016, 2017 and 2022	100%
31	31/2024/NQ/HDQT/NLG	06/08/2024	Approve the Regulation on Information Disclosure of Nam Long Investment Corporation	100%
32	32/2024/NQ/HDQT/NLG	09/08/2024	Approve the proposal regarding the Group Governance	100%
33	33/2024/NQ/HDQT/NLG	20/08/2024	Approval on the structure and personnel of the Member Council at the Group's core companies in the period 2024 - 2026	100%
34	34/2024/NQ/HDQT/NLG	21/08/2024	Approval on decreasing charter capital of Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company	100%
35	35/2024/NQ/HDQT/NLG	30/08/2024	Agree on BOM's catch-up proposal; specifically, the key value drivers for growth, key focuses and next action plans to realize the 2030 Vision. Agree on and support BOM's proposal on the business models and Group governance principles for transition period 2024 - 2026.	100%
36	36/2024/NQ/HDQT/NLG	30/08/2024	Approve Nam Long and NNH Mizuki Joint Stock Company to sign Addendum of the Service Agreement on project development	100%
37	37/2024/NQ/HDQT/NLG	10/09/2024	Approval on transactions between Nam Long and Subsidiaries for the period before 2024	100%
38	38/2024/NQ/HDQT/NLG	12/09/2024	Approving the personnel relief and appointment for the position of Chief Financial Officer of Nam Long ("Group Chief Financial Officer")	100%
39	39/2024/NQ/HDQT/NLG	16/09/2024	Approve Nam Long to borrow capital from Nam Long Commercial Property Company Limited and Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC	100%
40	40/2024/NQ/HDQT/NLG	19/09/2024	Approval on the plan to establish legal entities to receive the transfer of land plots of Nam Long An Thanh Residential Area Project – Vam Co Dong Urban Area	100%
41	41/2024/NQ/HDQT/NLG	20/09/2024	Approving the personnel relief and appointment for the position of Managing Director of Nam Long Land Investment Company Limited	100%
42	42/2024/NQ/HDQT/NLG	20/09/2024	Approve Nam Long and Nam Long Commercial Property Company Limited to sign the Sub-Contracts under the bidding packages which Nam Long still serves Nam Long VCD Corporation	100%
43	43/2024/NQ/HDQT/NLG	23/09/2024	Approval on relocation of the Representative Office of Nam Long in Ha Noi	100%
44	44/2024/NQ/HDQT/NLG	23/09/2024	Approval the transactions between Nam Long and Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC in Q4/2024	100%
45	45/2024/NQ/HDQT/NLG	25/09/2024	Approval on the release part of the collateral – the share of Nam Long at Nam Long VCD Corporation being mortgaged at GuarantCo	100%
46	46/2024/NQ/HDQT/NLG	01/10/2024	Approval on a credit line for Nam Long including a medium-term loan and a bank guarantee for home buyers for the low-rise residential area of the Nam Long 2 – Residential project – Can Tho City provided by Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC Branch	100%
47	47/2024/NQ/HDQT/NLG	01/10/2024	Approval on a short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB)	100%
48	48/2024/NQ/HDQT/NLG	07/10/2024	Approving the additional collateral for the bond of Nam Long with the International Finance Corporation	100%

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
49	49/2024/NQ/HDQT/NLG	07/10/2024	Approval of revising and updating the Organization Chart of Nam Long Group for the period of 2024 - 2026	100%
50	50/2024/NQ/HDQT/NLG	11/10/2024	In-principle agree on transaction between Nam Long and Nam Long Land Investment Company Limited, NNH Mizuki Joint Stock Company, NLG – NNR – HR Fuji Company Limited and Southgate Joint Stock Company	100%
51	51/2024/NQ/HDQT/NLG	18/10/2024	Approval of the changes regarding Member Council/Capital representatives at the Group's core companies in the period of 2024 - 2026	100%
52	52/2024/NQ/HDQT/NLG	21/10/2024	Approval on adjusting the implementation progress of the Resettlement Area and Multi-functional High-rise Area project in Hamlet 4, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province	100%
53	53/2024/NQ/HDQT/NLG	06/11/2024	Approval on assigning Nam Long – Can Tho Branch to implement Nam Long 2 Project in Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City	100%
54	54/2024/NQ/HDQT/NLG	06/11/2024	Approval on the implementation of the plan for issuance of shares under the employee stock option plan according to the Executive long term incentive policy	100%
55	55/2024/NQ/HDQT/NLG	12/11/2024	In-principle agree on transactions between Nam Long and Nam Long Land Investment Company Limited in Q4/2024	100%
56	56/2024/NQ/HDQT/NLG	22/11/2024	Approval on bond issuance plan by private placement with total value of VND 1.000bil of Nam Long	100%
57	57/2024/NQ/HDQT/NLG	03/12/2024	In-principle agree on transactions between Nam Long and Nam Long Retail Company Limited in Q4/2024	100%
58	58/2024/NQ/HDQT/NLG	06/12/2024	Approval on the fundraising plan of Nam Long Apartment Development Company Limited to receive the transfer and develop the Apartment at Lot C of PG An Dong Residential Area Project, An Duong District through a medium-term loan at Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC Branch	100%
59	59/2024/NQ/HDQT/NLG	18/12/2024	Approval on adjusting the implementation progress of Hoang Nam Residential Area Project in An Lac ward, Binh Tan district	100%
60	60/2024/NQ/HDQT/NLG	18/12/2024	In-principle agree on transactions between Nam Long and Dong Nai Waterfront City LLC, Nam Long Land Investment Company Limited and Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC	100%
61	61/2024/NQ/HDQT/NLG	23/12/2024	Approval of the changes regarding Member Councils/Capital Representatives, Legal Representatives and high-level management position at Nam Long Apartment Development Company Limited and Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC	100%
62	62/2024/NQ/HDQT/NLG	23/12/2024	Approval on personnel relief and appointment for the position of Managing Director of Nam Long Commercial Property Company Limited	100%
63	63/2024/NQ/HDQT/NLG	27/12/2024	Approval on transaction between Nam Long and Related party of Internal person	100%
64	64/2024/NQ/HDQT/NLG	27/12/2024	Approve that Nam Long will not advance 2024 dividend	100%
65	65/2024/NQ/HDQT/NLG	30/12/2024	Approval of the plan to dissolve legal entities to receive the transfer of land plots of Nam Long An Thanh Residential Area Project – Vam Co Dong Urban Area	100%
66	66/2024/NQ/HDQT/NLG	31/12/2024	Approving the collection of shareholders' opinions in writing in 2025	100%
67	67/2024/NQ/HDQT/NLG	31/12/2024	Approving the results of share issuance under the employee stock option plan according to the Executive long term incentive policy	100%

ACTIVITIES OF THE BOARD COMMITTEE

The Board Committees work as assigned by BODs and respective Committee's working plan, periodic review and evaluate the implementation of the respective working plan. Detailed scopes of work of the Committees are as follow:

INVESTMENT COMMITTEE

NAME	POSITION
Mr. Nguyen Xuan Quang	Head of committee
Mr. Tran Thanh Phong	Member
Mr. Ziang Tony Ngo	Member
Mr. Ngian Siew Siong	Member

Function

- Plan, appraise, consult and advise the Board of Directors to make decisions on short/ long-term business strategies and plans, investment orientations, investment policies, investment structures, investment/ divestment decisions, capital raising and business expansion and development plans of Nam Long and key member companies of Nam Long Group;
- Make decisions within the scope of the Board of Directors' authorization related to short/ long-term business strategies and plans, investment orientations, investment policies, investment structures, investment/ divestment decisions, capital raising and business expansion and development plans of Nam Long and key member companies of Nam Long Group;
- Depending on the authorization of the Board of Directors, direct the Board of Management to implement strategies, plans and works as mentioned above; at the same time, on behalf of the Board of Directors, supervise and evaluate the results of the implementation/ implementation of the work of the Board of Management;
- Orientate, appraise, advise the Board of Directors on new lines and business segments of Nam Long and the Group;

Key activities in 2024

- Appraise the 2024 business plan; direction and principles of capital allocation for the Company and the core companies within the Group; 2025 business plan and direction of 3-year business plan 2025-2027 of the Company and the Group;
- Give direction and guidance on proper business models for the Company, core companies and key business units of the Group;
- Appraise capital raising plans of the Company and the Group (corporate bond issuance, loans, project transfer...);
- Appraise the investment, development, business cooperation plans for the projects of the Company and the Group; the investment/divestment plans of the subsidiaries within the Group;
- Provide guidance, appraise the new project & new land acquisition plans to promote the core business and maintain the Group's sustainable development strategy;
- Appraise the Group governance model, including:
 - (i) Role allocation between the Company (HoldCo) and the core companies of the Group (S-Holdings) (focusing on the core businesses of the Company such as: capital raising, investment & investment management, third-party fund management, and investments in new business sectors... and of the core companies such as: land development, residential & township development; commercial properties development...);
 - (ii) The approaches for governing the S-Holdings.
- Continue giving guidance and leading to realize the Group's 10-year vision & growth strategy 2021-2030, prioritizing on and promoting digital transformation.

HUMAN RESOURCES COMMITTEE

NAME	POSITION
Mr. Ngian Siew Siong	Head of committee
Mr. Nguyen Xuan Quang	Member
Mr. Chad Ryan Ovel	Member

Function

The activities of the Human Resources Committee aim to ensure the sustainable development of Nam Long and the Group through strategies, guidelines, organizational structure, and human resource plans in accordance with the stages and growth goals of each period; attractive, competitive and motivating salary and remuneration policies; policies on recruitment, attraction, training, development, preservation of talents and potential successors (for both the Board of Directors, the Board of Management, Nam Long and the Group). Key functions include but are not limited to:

- Consult, appraise, advise the Board of Directors to make decisions on important personnel issues the approval authority of the Board of Directors, in accordance

with domestic regulations and good governance practices of the region;

- Appraise within the scope of the Board of Directors' authorization for personnel policies, salary, bonus and overall welfare policies applicable to the Group (including Nam Long and key companies);
- Orient and advise the Board of Management in: selecting/ recruiting/ appointing/ dismissing key leaders of the Group; develop and effectively implement plans to attract, train, develop and preserve inherited personnel; effectively implement important salary, bonus and welfare policies of Nam Long and the Group, etc.

Key activities in 2024

- Appraise the HR operating budget and headcount plans of the Company and the Group in 2024 and 2025; annual wage cost norms in accordance with the business types/models of the Group (including the Company and the core companies), applied since 2024 and gradually standardized year by year;
- Appraise overall principles and proposals of compensation & bonus policies applied since 2024 for the Company and the core companies;
- Assess 2023 performance of the GCEO;
- Complete the assessment, selection process and nominate suitable candidate for the GCEO position for the term 2024-2026;
- Support the Board of Directors in assigning 2024 key objectives (KPIs) for the GCEO; appraise annual performance matrix factors applied to the Company and the core companies; advise the GCEO in 2024 goal setting for top management leaders of the Company and the Group;
- Propose operating budget for the Board of Directors in 2024, allocate detailed annual fees for the Board Members (according to the budget approved by AGM);
- Appraise execution results of the Executive Share Grant policy, approve detailed allocation of ESG shares to top management level and outstanding employees of the Company and the Group;
- Review, appraise other important HR documentations and HR procedures/policies (including reviewing, changing internal job grades and building a standardizing salary framework applied consistently the Company and the whole Group...);
- Advise, support the Board of Management in searching, evaluating and recruiting candidates for top management positions of the Company and the Group;
- Advise the Board of Management to build and implement leadership opportunity matching process, succession plan for top management positions of the Company and the Group.

AUDIT COMMITTEE (“AC”)

NAME	POSITION
Mr. Kenneth Michael Atkinson	Head of AC cum AC Member in charge of Finance, Accounting and Auditing
Mr. Cao Tan Thach	AC Member in charge of Operations
Mr. Joseph Low Kar Yew	AC Member in charge of Operations
Mr. Tran Thanh Phong	AC Member in charge of Compliance, Risk Management & Group Management

Function

The purpose of Audit Committee is to be accountable to the BODs in terms of performing their monitoring for the Company and its Subsidiaries (hereinafter called “Group”) and the BOM, in relation to:

- Oversee and assess the integrity of the Group’s financial statements, financial reporting processes, financial statements internal controls and financial statement audits;
- Oversee and assess the Company’s compliance with legal and regulatory requirements as well as internal policies & procedures;
- Oversee and assess the compliance of the BODs and its committees to the Company Charter, Corporate Governance Regulation, Operational Charters of committees Annual working plans of committees and Annual Shareholders General Meeting Resolution;
- Oversee and assess capacity, independence and quality of independent auditors. Overseeing and assessing the performance of internal auditor and internal audit function;
- Oversee and assess the procedures and control in relation to information disclosure of the Company, and compliance with the Company’s Code of Conduct. Overseeing compliance with the Code of Conduct, including whistleblower hotline;
- Oversee and assess the performance of the Company and its Subsidiaries;
- Oversee and assess the risk management framework;
- Oversee and assess the implementation of special projects per request from the BODs.

Key activities in 2024

In 2024, AC has organized 04 meetings on 23/01/2024, 17/05/2024, 26/07/2024 and 25/10/2024 discuss of issues related to production and business activities, Finance, Compliance & Risk management with attendance and voting rates reaching 100% at each meeting.

Supervisory activities of AC:

- Monitor implementation of AGM and BOD resolutions;
- Supervise Internal Audit to conduct the review and report of internal procedures audited at NLIC and Subsidiaries;
- Supervise Internal Audit to review the compliance of the BOM with Company Charter, Corporate Governance regulations, Chart of Authority and other regulations of the Company;
- Organize periodic meeting between AC and the BOM on 23/01/2024, 17/05/2024, 26/07/2024 and 25/10/2024 to review business performance, compliance status, enhance internal control process and risk assessment and make necessary recommendations, and to ensure the BOM implement the recommendations in a timely and effective manner;

- Perform External Audit quality assessment for 2023, Review the work scope, audit fee to select External Audit for 2024, submit to BODs and AGM for approval;
- Report the 2023 operations of AC to AGM on 20/04/2024.

The coordination among AC, BODs, BOM and other managers:

- Review the 2023 financial statement and Q1, Q2, Q3/2024 financial statements prior to information public disclosure, review quarterly sales performance and compare to Business Plan;
- Periodically meeting with External Audit related to the 2023 audited financial statement, recommendations in management letter, reviewed financial statement for the first 6 months of 2024;
- Review the non-audit services provided by external auditors.

Other activities of AC:

- Follow up recommendations from External Audit, Internal Audit and AC related to internal regulations improvement and compliance matters.

SHAREHOLDER RELATION COMMITTEE

NAME	POSITION
Mr. Tran Thanh Phong	Head of committee
Group Chief Financial Officer	Member
Group Chief Investment Officer	Member

Function

Shareholder Relation Committee was established to support the Board of Directors in managing and supervising the implementation of shareholders’ rights and obligations, ensuring compliance with the law, the Company’s Charter, the Operating Regulations of the Board of Directors and the Internal Regulations on corporate governance in the most standard manner according to the following principles:

- Ensure the rights of shareholders;
- Prioritize addressing relationships with existing strategic shareholders;
- Ensure fair between shareholders;
- Ensure the role of people with interests related to the Company.

Key activities in 2024

- To be a point of contact between the Board and Shareholders;
- Organize 2024 AGM on 20/04/2024, record the meeting minute, resolution, and disclosed information as regulated;
- Disclose information periodically, extraordinarily as regulated;
- Coordinating with the Investor Relations Department (IR) to carry out active activities to increase the value of NLG shares such as: organizing periodic meetings (NLG Day) with shareholders and investors...



The Annual General Shareholders Meeting 2024

INDEPENDENT DIRECTORS OF THE BOARD

Function

Independent members who neither hold any executive position in the Company nor own directly or indirectly at least 1% of the total voting shares of the Company. Their functions are as follows.

- Resolve conflicts among shareholders and company executives
- Control the management and administration of the Company and protect the interests of shareholders
- Ensure transparency in management decisions

Key activities in 2024

- Continuously give direction and guidance for the Board of Management to implement & realize the 10-year growth strategy (2021-2030) of Nam Long Group;
- Preside at monthly meetings to consult the BOM about project management and development, system and process improvement, Sales and Marketing activities, HR, IT and digital transformation, etc.;
- Share best practices and standardizing operational models of big corporations in the region and then propose proper recommendation for Nam Long to apply;
- Proactively share self-evaluation and concerns given the difficult market situation and the Company's position; assess existing risks and recommend necessary actions and priorities for the Board of Directors, Chairman of the Board and the Board of Management to focus on;
- Give independent and objective opinions, judgments and point of views for the Board of Directors and Chairman of the Board on important matters of the Company and the Group.

BOD OFFICE

Function

- Support the Board of Directors/ Chairman of the Board of Directors to prepare for Board of Directors meetings and General Meetings of Shareholders;
- Attend Board meetings and take minutes;
- Archive meeting minutes, resolutions, decisions and relevant documents of the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders;
- Ensure the development, compliance and periodic review of the Company's governance policies and practices;
- Ensure that material disclosure are made in a timely, accurate and transparent manner.

Key activities in 2024

- Organize ordinarily meetings of the BODs, record meeting minutes and related resolutions;
- Proceed to get the Board's approval by written voting sheet;
- Deploy and supervise the BOM on implementing GSM's/ the Board's decisions, resolutions;
- Coordinate activities of the Board' Committees to support the Board on reviewing materials submitted to the Board;
- Cooperate with Shareholder Relation Committee to organize 2024 AGM, take part in review materials submitted to AGM;
- To be a point of contact between the Board and the BOM.

INTERNAL AUDIT ("IA")

Roles and Responsibilities

Through inspection, evaluation and consulting services, IA has the duty to provide independent, objective assurance and make recommendations on the following:

- The Group's internal control system has been set up and operated appropriately to prevent, detect, and handle the Group's risks;
- The Group's governance and risk management processes ensure high efficiency and effectiveness;
- The Group's operational goals and strategic objectives and Group's business plan.

Core Principles

- Independence: IA members may not concurrently undertake any work subjected to internal audit scope. The Group must ensure that the IA is not affected by any interference while performing reporting and evaluation tasks.
- Objectivity: IA members must ensure objectivity, accuracy, honesty, and fairness while performing IA's duties.
- Compliance with the law and bear accountability for IA activities.

Key activities in 2024

- In 2024, the IA conducted audits to assess the effectiveness of the Internal Control System, Risk Management, and Corporate Governance, supporting the Group in its strategic transformation and the implementation of its 2030 vision.
- IA focused on auditing key operations of the Group and its subsidiaries, while also monitoring the implementation of audit recommendations to enhance governance and operational efficiency.
- Additionally, IA supervised the Top 10 risks that could impact the Group's operations and identified emerging risks, particularly in financial management and regulatory changes in the real estate sector.
- Throughout the year, IA completed the audit plan approved by the Audit Committee, ensuring transparency, independence, and compliance with regulations, contributing to the Group's overall operational effectiveness.



The Annual General Shareholders Meeting 2024

REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF MANAGEMENT

Principles for BOD and BOM remuneration

Monthly remuneration for Members of the Board is compliant with limits stipulated in the Company's Charter regarding remuneration, bonus and operational expenses for Board Members and BOM of Nam Long Group, approved by AGM in each AGM and compliant with relevant law.

Remunerations for BOD members in previous years are as follows:

Unit: VND

FULL NAME	POSITION	REMUNERATIONS	
		2024	2023
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	Board Member (Executive Director, cum Member of Audit Committee)	2,474,661,068	2,709,380,864
Mr. Nguyen Duc Thuan	Board Member	587,326,668	507,402,464
Mr. Joseph Low Kar Yew	Board Member (cum Member of Audit Committee)	781,258,897	701,334,693
Mr. Ngian Siew Siong	Independent Board Member (cum Head of HR Committee and Member of Investment Committee)	1,535,011,980	1,310,835,984
Mr. Kenneth Michael Atkinson	Independent Board Member (cum Head of Audit Committee)	1,374,342,251	1,116,903,755
Mr. Chad Ryan Ovel	Independent Board Member (cum Member of HR Committee)	1,152,250,480	978,380,735
Mr. Ziang Tony Ngo	Independent Board Member (cum Member of Investment Committee)	1,152,250,480	978,380,735
TOTAL		17,633,261,522	17,683,567,771

Remunerations for BOM members for the current year and previous year are as follows:

Unit: VND

FULL NAME	POSITION	REMUNERATIONS		NOTE
		2024	2023	
Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Group CEO cum Managing Director, Nam Long Land	11,897,793,821	-	Appointment date: 30/03/2024
Mr. Chan Hong Wai	Group CFO	1,318,084,987	-	Appointment date: 16/09/2024:
Ms. Nguyen Thanh Huong	Group CIO cum Managing Director, Nam Long Commercial Property	4,380,009,091	-	Appointment date as Group CIO: 02/05/2024 Appointment date as Managing Director, Nam Long Commercial Property: 04/03/2024 Dismissal date: 01/01/2025
Mr. Nguyen Quang Duc	Group Chief Accountant	2,283,036,700	2,270,090,400	
Mr. Tran Xuan Ngoc	Group CEO, cum Managing Director of Nam Long Land, cum Managing Director of Nam Long Commercial Property	4,784,346,314	12,882,625,000	Resignation date as Managing Director, Nam Long Land: 01/04/2023; Resignation date as Managing Director, Nam Long Commercial Property: 04/03/2024 Dismissal date as Group CEO: 30/03/2024
Mr. Chai Cheng Huan	Acting Managing Director, Commercial Real Estate Business Unit and Venture Capital	-	1,682,608,696	Appointment date: 14/05/2022; Dismissal date: 31/05/2023
Mr. Van Viet Son	MD Nam Long Land	6,313,935,793	4,847,919,552	Dismissal date: 20/09/2024
Mr. Nguyen Huy Duc	Group CFO	5,559,628,178	6,033,857,143	Dismissal date: 16/09/2024
Mr. Pham Dinh Huy	Group CIO	2,084,069,292	5,014,921,666	Dismissal date: 02/05/2024
TOTAL		38,620,904,176	32,732,022,457	

ENTERPRISE RISK MANAGEMENT

In 2024, amidst a complex economic environment and volatile market conditions, Nam Long prioritized effective risk management as a core element of its operations. By integrating Enterprise Risk Management (ERM) into its strategic planning and execution pro-

cesses, the Group has enhanced its resilience to respond to risks and challenges while capitalizing on opportunities, ensuring stable operations and progressing toward its long-term objectives.

RISK MANAGEMENT PRINCIPLES

In view of the importance of an effective ERM function to the success of the organisation, the following sets out the key risk management principles for Nam Long:

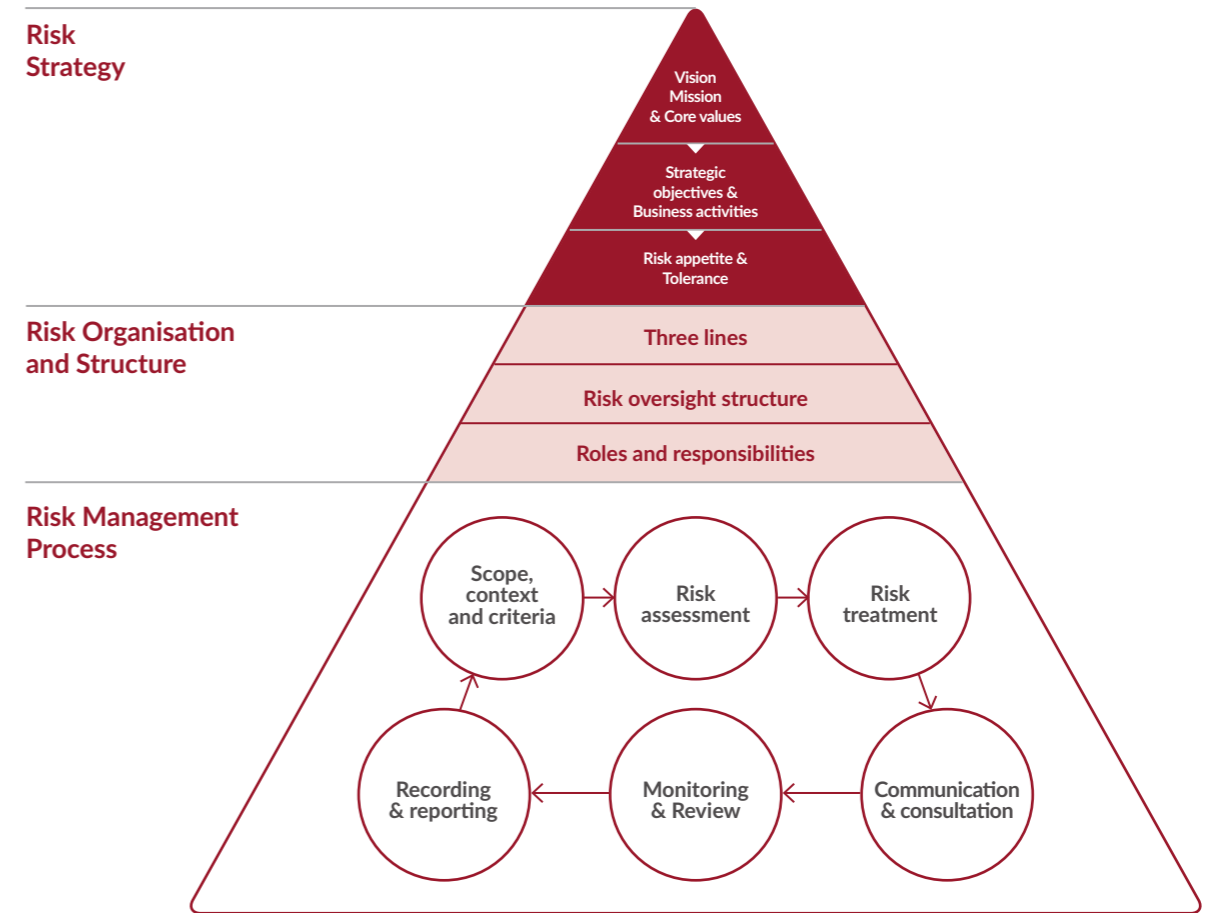
- | | | | | |
|--|--|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Adopting the “three lines” model which emphasises that ERM is the responsibilities of all staff; | Setting its risk appetite and risk tolerance that aligns with the strategic/ business/ operational objectives; | Providing necessary resources to facilitate those accountable and responsible for the management of risks such as developing risk policies and procedures, providing training and education, and establishing a risk management system; | Establishing a common risk language to be used across the entire organisation. This includes the adoption of common risk assessment methodology, levels of risk, terms of definitions and risk categories; | Ensuring that the ERM Framework will be continually improved to adapt with new development and changes to the organisation. |

ERM FRAMEWORK AND POLICY

ERM Framework and Policy is developed as the foundation for risk management activities to evaluate, treat, monitor and review the risks in consistent with the organizational model and business environment in Vietnam. It is designed based on international standards and leading practice such as COSO: Enterprise Risk Management - Integrating Strategy and Efficiency, ISO 73: 2009 and ISO 31000: 2018.

The framework is built upon three (3) building blocks which are:

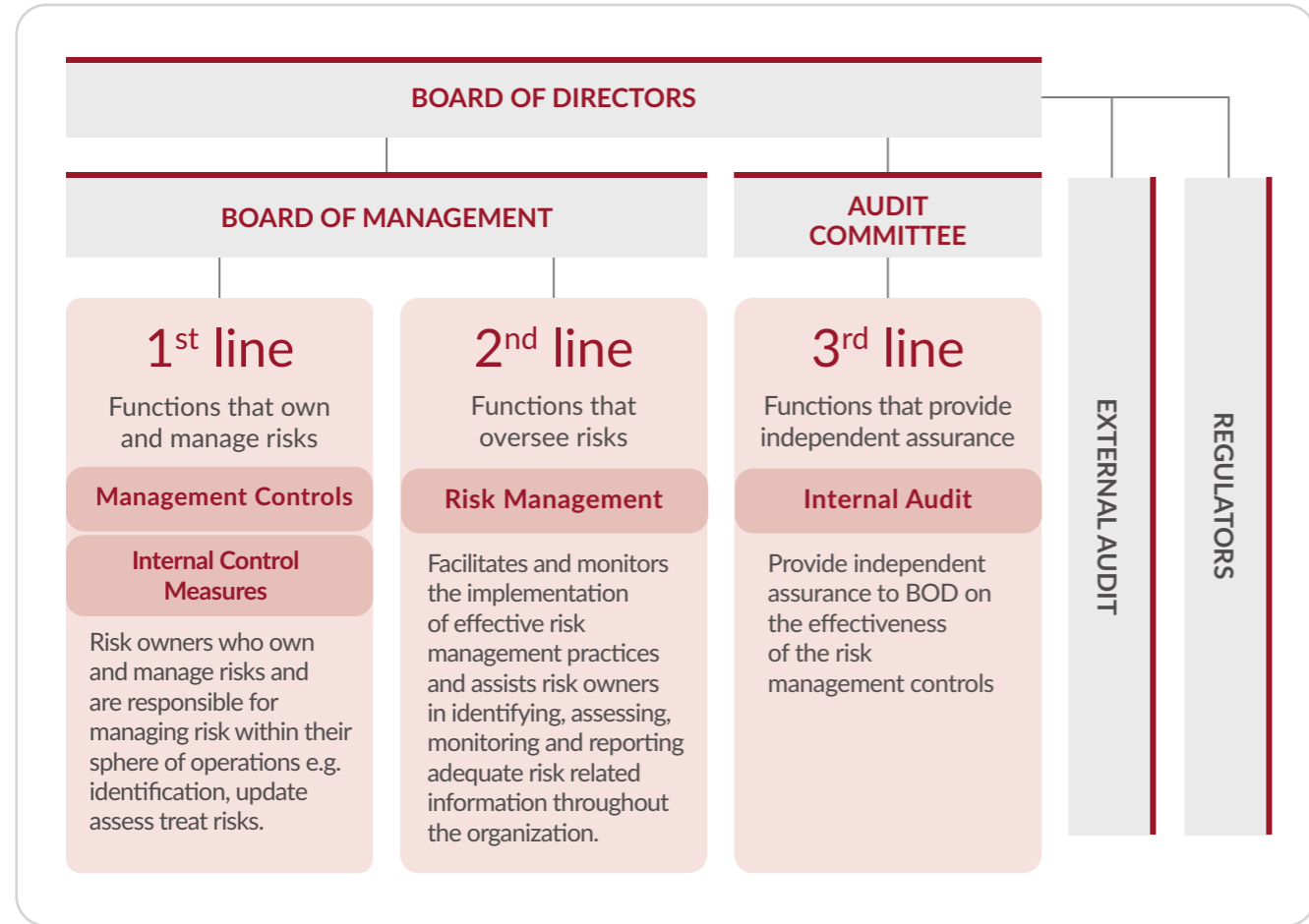
- | | | |
|---|--|---|
| <p>Risk Strategy</p> <p>Provides direction on how the organisation's aspirations (Vision, Mission and Core Values) guide the management in formulating its strategic objectives and business activities. The strategies and business activities form the expression of what types and amounts of risk are acceptable in pursuit of its objectives;</p> | <p>Risk Organisation and Structure</p> <p>Describes the governance structure in relation with risk management and Nam Long's adoption of the three lines model. In addition, it also describes the reporting line and working relationship between each of the three lines (Risk Oversight Structure) and their roles and responsibilities;</p> | <p>Risk Management Process</p> <p>Outlines the risk management processes and methodology, stipulating the general approach in performing scope, criteria and context setting, risk assessment, risk treatment, communication and consultation, monitoring and review, and recording and reporting.</p> |
|---|--|---|



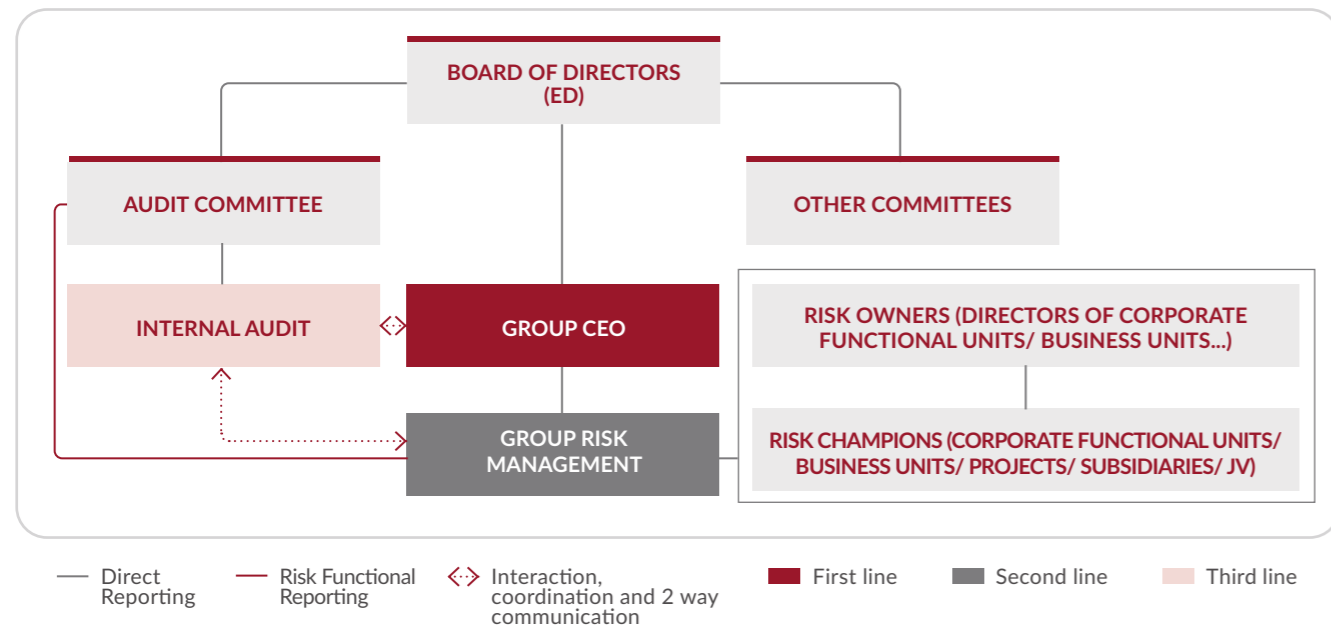
The ERM framework, reviewed annually, guides risk evaluation, treatment, and monitoring processes aligned with Nam Long's strategic objectives.

RISK GOVERNANCE AND STRUCTURE

Nam Long’s risk governance is based on the Three Lines model (following corporate governance structure) which ensures clear demarcation of roles, responsibilities and accountabilities in effectively managing risk.



The Risk Operating Model is illustrated as follow:



RISK MANAGEMENT PROCESS

The risk management process provides a guide to systematically assess, treat, monitor and review risks aimed to improve an organisation’s ability to anticipate and prepare itself to face the imminent risks.



KEY RISK MANAGEMENT ACTIVITIES IN 2024

- Reviewed and updated the ERM Framework and Policy, aligning them with the Group’s strategic direction and promoting risk-awareness across all levels;
- Conducted risk assessments at the project level to proactively address challenges and minimize impacts on project timelines and implementation;
- Monitored and updated key risks and risk indicators to enable timely identification and proactive mitigation of potential issues;
- Ensure regular monitoring of Environmental and Social compliance across key projects, meeting regulatory standards and stakeholder expectations.

KEY RISKS HIGHLIGHTED IN 2024

In 2024, Nam Long proactively monitored and addressed key risks, notably in the areas of finance, operations, human resources, and environmental and social matters.

FINANCIAL AND LIQUIDITY RISK

The Group effectively managed financial and liquidity risks through strategic capital planning and prudent cash-flow management. Despite external market volatility and

liquidity pressures, proactive financial strategies have enabled Nam Long to maintain adequate liquidity and ensure operational stability.

OPERATIONAL AND MARKET RISK

The Group demonstrated notable improvements in operational performance, particularly through project delivery, additional land bank searching and acquisition, enhanced presales activities, and product handovers.

Nam Long actively coordinated with relevant authorities and strategic partners to effectively manage project timelines, legal requirements, and market dynamics, ensuring stable operational performance.

HUMAN RESOURCE RISK

In 2024, the Group navigated the challenges arising from turnover in senior management team. Recognizing the importance of maintaining leadership stability and retaining talent, Nam Long proactively implemented

training programs, management development initiatives, and external recruitment. These measures have helped stabilize our operations, strengthen our leadership team, and minimize disruptions caused by personnel changes.

ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISK

The Group proactively manages environmental and social risks related to climate change, resource use, waste management, and occupational safety. Potential impacts include project delays, increased costs, and risks to employee and community safety. To mitigate these risks, Nam Long maintains robust environmental

controls, collaborates closely with authorities, and implements strict occupational health, safety, and fire prevention practices. These measures reinforce our commitment to sustainable, responsible, and safe operations for all stakeholders.

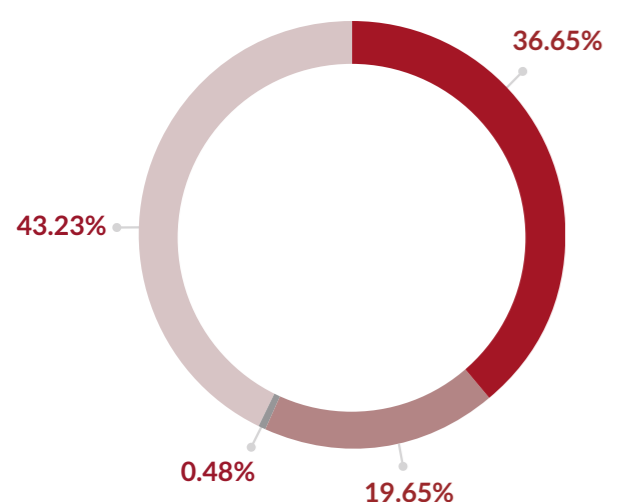
Through targeted risk management measures, the Group maintains its resilience, ensures sustainable growth and effectively positions itself to take advantage of opportunities in a dynamic market environment.

KEY ACTIVITIES OF RISK MANAGEMENT IN 2025





SHAREHOLDER STRUCTURE



Shareholder structure on January 09th, 2025

SHAREHOLDER	COUNT	SHARES	RATIO (%)
Domestic individuals	18,533	141,118,060	36.65%
Foreign individuals	160	1,831,622	0.48%
Domestic institution	80	75,661,751	19.65%
Foreign institution	125	166,463,871	43.23%
TOTAL	18,898	385,075,304	100.00%

No treasury stock transactions during 2024. In early 2025, 297,833 shares were issued under the Executive Share Grant policy. Information on share types and changes in equity is shown in Section V. Financial Statements.

List of Shareholders owning over 5% share capital as on January 09th, 2025

SHAREHOLDER	POSITION IN NLG	SHARES	RATIO (%)
Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman	38,452,850	9.99%
Ibworth Pte. Ltd		29,418,766	7.64%
TOTAL		67,871,616	17.63%

List of internal Shareholders as on January 09th, 2025

NO.	FULL NAME	POSITION	SHARES	RATIO (%)
1	Mr. Nguyen Xuan Quang	Chairman	38,452,850	9.99%
2	Mr. Tran Thanh Phong	Vice Chairman	15,683,750	4.07%
3	Mr. Nguyen Duc Thuan - Capital representative at Thai Binh Group	Board Member	17,189,319	4.46%
4	Mr. Cao Tan Thach	Board Member	3,296,869	0.86%
5	Mr. Ngian Siew Siong	Board Member	-	-
6	Mr. Chad Ryan Ovel	Board Member	-	-
7	Mr. Ziang Tony Ngo	Board Member	-	-
8	Mr. Joseph Low Kar Yew - Capital representative at Ibworth Pte.Ltd	Board Member	29,418,766	7.64%
9	Mr. Kenneth Michael Atkinson	Board Member	21,580	0.01%
10	Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Group CEO	-	-
11	Mr. Nguyen Thanh Huong	Group CIO	-	-
12	Mr. Tran Anh Dung	Managing Director Nam Long Commercial Property	-	-
13	Mr. Chan Hong Wai	Group CFO	-	-
14	Mr. Nguyen Quang Duc	Group Chief Accountant	34,267	0.01%
15	Ms. Chau Ngoc Anh Nguyet	Person in charge of corporate governance	94,181	0.02%
	TOTAL		104,191,582	27.06%

IV.

SUSTAINABILITY REPORT

Content

Nam Long Group's Sustainable Development Framework	85
Environmental Stewardship	92
Human Capital and Community Development	94

TOGETHER, WE CREATE
LIVING ENVIRONMENTS
AND VALUABLE PRODUCTS
FOR COMMUNITIES

SUSTAINABILITY REPORT

The Sustainable Development section of the Annual Report provides information on the Group's sustainability goals, orientation and activities. The reporting data are for the year ended 31 December 2024.

REPORTING BOUNDARIES

The information and data represent the main business activities of Nam Long Group in Vietnam, including its subsidiaries in which the Group directly or indirectly holds more than 50% of voting rights, unless otherwise stated. Details of financial performance and corporate governance are disclosed in Sections III and V of the Annual Report.

Nam Long has been, is, and will continue to strive to expand its reporting scope to meet the increasingly diverse needs of its stakeholders.

NAM LONG GROUP'S SUSTAINABLE DEVELOPMENT FRAMEWORK

STRATEGIC ORIENTATION FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT

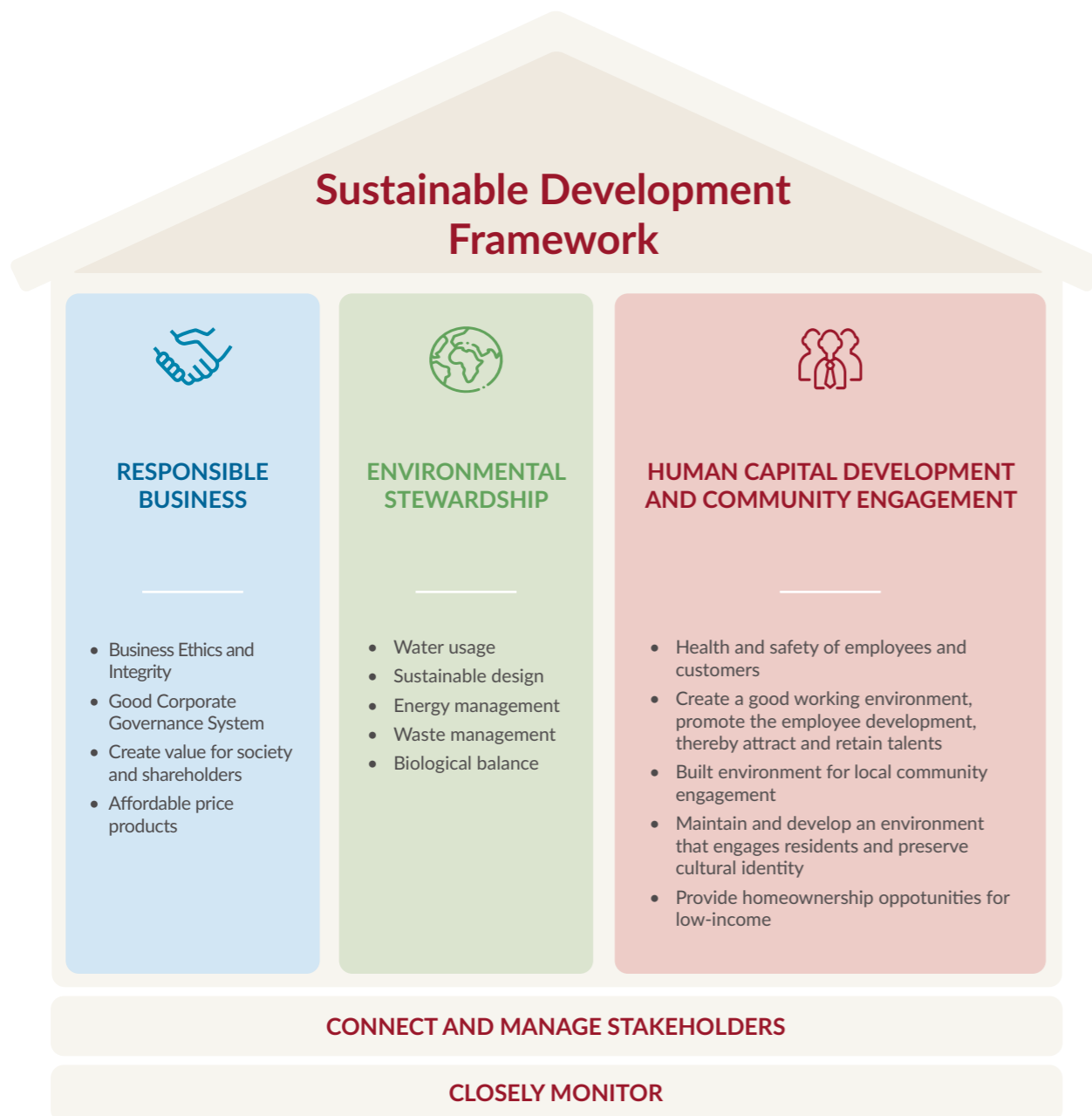
Nam Long, with over 32 years of development, remains steadfast in pursuing a sustainable strategy based on transparent legal frameworks, robust financial strength, and a strong commitment to the community. To meet the growing demands for environmental protection and sustainable development, the Group has progressively integrated sustainability into every phase of project development—from planning and

design to construction and operations—aiming to create eco-friendly products that deliver lasting value to society.

Accordingly, Nam Long's leadership has identified sustainable development activities that are closely tied and aligned with the Group's strategy in each specific period through:

- 01 Developing Integrated Townships that cater to living, learning, recreation, working, and entertainment needs, thereby helping to disperse urban populations and improve quality of life.
- 02 Enhancing product and service quality, ensuring the safety and health of residents.
- 03 Maintaining sustainable growth that delivers long-term value for shareholders and contributes positively to the state budget.
- 04 Fostering a professional working environment, ensuring occupational safety, and developing human resources.
- 05 Protecting the environment and natural landscapes and promoting community engagement in each project.

Nam Long has integrated sustainable development into all activities through the following material topics.



RESPONSIBLE BUSINESS



Nam Long steadfastly pursues a responsible business strategy built on robust governance, transparency, and an ethical business culture. This spirit not only originates from our leadership but also extends to every employee and partner, creating a sustainable development ecosystem.

REASONABLE PRODUCTS WITH SUSTAINABLE VALUE

Guided by the philosophy of “developing for genuine market needs,” Nam Long continuously delivers product lines that generate sustainable value, such as EHomeS, EHome, Flora, Valora, and integrated townships. These developments ensure competitiveness in design, pricing, and quality of life. This strategy enables the company to achieve stable growth, delivering long-term benefits to shareholders while contributing to the sustainable development of society.

ENVIRONMENTAL STEWARDSHIP - SUSTAINABLE ACTIONS



Nam Long maintains its environmental commitments, strictly adheres to legal regulations, and minimizes energy and water consumption. In response to climate change risks, the Group applies the SSP5-8.5 scenario as defined by the IPCC—or the RCP8.5 scenario as defined by the Ministry of Natural Resources & Environment—in project design, while rigorously monitoring the construction process to ensure environmentally friendly building practices.

Nam Long continues to explore and implement the EDGE (“Excellence in Design for Greater Efficiencies”) standard or green buildings, as set by the International Finance Corporation (IFC) - World Bank, for its projects, aiming to achieve EDGE certification for new developments in the future.

HUMAN CAPITAL DEVELOPMENT AND COMMUNITY ENGAGEMENT



Nam Long is committed to creating a safe working environment, encouraging innovation, and ensuring occupational health for both employees and contractor labor. At the same time, the Group continuously strives to enhance the quality of life for residents through programs that monitor water and air quality, develop community-oriented living spaces, and share urban amenities with local communities.

Nam Long consistently engages with consultation and incorporates feedback from stakeholders while rigorously monitoring sustainable development activities through its risk management systems, internal audits, and quality controls, all aimed at fostering a sustainable, prosperous, and responsible future.

COMPLIANCE WITH ENVIRONMENTAL AND SOCIAL REGULATIONS

Nam Long strives to fully adhere to all legal and regulatory requirements on environmental protection and social responsibility, while also fulfilling its social responsibilities. This commitment is instilled across every department, helping to minimize compliance risks during operations. As a result, no environmental or social violations were noted during the year.

In addition to adhering to Vietnamese regulations, Nam Long is also committed to applying the IFC's environmental and social standards, ensuring that its development activities remain sustainable and transparent in line with international norms.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT MANAGEMENT

SUSTAINABLE GOVERNANCE

Nam Long remains committed to sustainable governance, ensuring efficiency and transparency across the organization. The Board of Directors provides strategic direction and oversight, while

business units and functional departments execute daily sustainability initiatives. The Risk Management and Internal Audit teams closely monitor operations to ensure sustainability goals are achieved.

ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISK MANAGEMENT

Nam Long recognizes that sustainable development must go hand in hand with rigorous risk management. Through the Group's Enterprise Risk Management

Framework, we identify and control environmental and social challenges, focusing on:

1

Climate Change Risks

Designing sustainable urban infrastructure and using energy-efficient equipment.

2

Fire Safety Risks

Conducting regular fire drills, closely monitoring construction safety.

3

Environmental Responsibility Risks

Managing wastewater and hazardous waste, and monitoring environmental conditions.

4

Occupational Safety Risks

Establishing safety management teams at each project, conducting routine and surprise site inspections.

With a consistent approach to sustainability, we not only minimize risks but also ensure that our business operations remain sustainable, transparent, and socially responsible.



Nam Long II Central Lake - Cai Rang, Can Tho

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

VALUE CHAIN

We effectively leverage our key resources, such as financial capital, human resources, infrastructure, collaborative partnerships, and a robust governance system, to develop modern, transparent, and efficient urban areas.

Through activities from land bank development, planning, and design – construction to real estate management and operations, we contribute to the state budget, create stable employment, build high-quality residential communities, and local economic development.

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

With the goal of expanding projects across multiple regions, Nam Long considers establishing and maintaining sustainable relationships with stakeholders as a key factor. The Group proactively identifies, assesses, and prioritizes stakeholders based on their influence and level of interaction, thereby developing appropriate action plans.

Each department is responsible for executing engagement activities in accordance with the approved plan, ensuring a harmonious balance of interests among the business, partners, customers, and local communities.

MATERIAL TOPICS

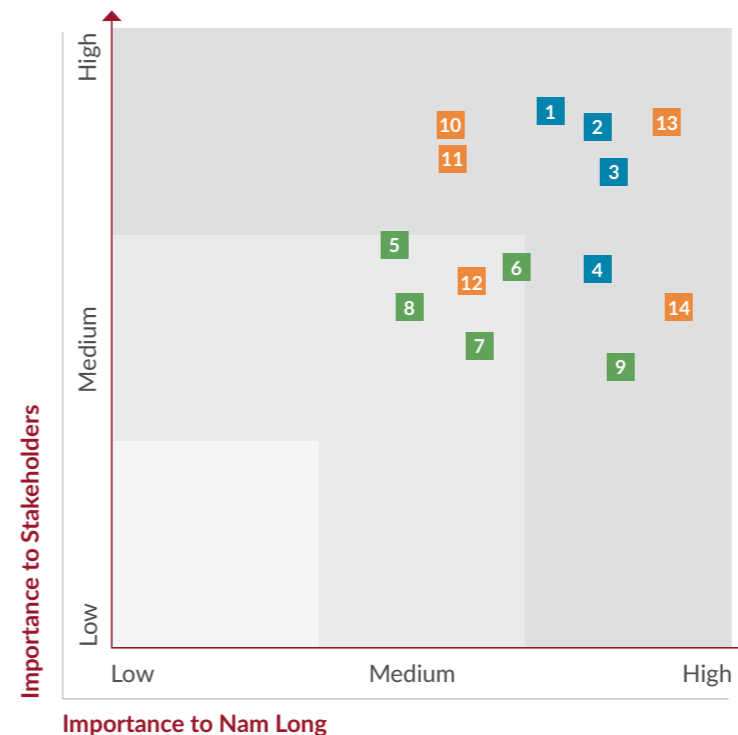
The material topics have been identified to ensure that the sustainable development strategy meets stakeholder expectations and addresses internal improvement needs.

The evaluation and prioritization process is conducted using a scientific approach and is detailed in the Sustainability Development Report, ensuring transparency, consistency, and alignment with the Group's long-term strategy.



Inauguration Ceremony of the Vietnam - Japan Cultural Village Waterpoint - Ben Luc, Long An

Materiality Topic Matrix



Responsible Business

- 1 Business ethics and Integrity
- 2 Create value for society and shareholders
- 3 Affordable housing
- 4 Health and safety of employees and customers

Environmental Stewardship

- 5 Water consumption
- 6 Waste management
- 7 Biodiversification
- 8 Energy management
- 9 Sustainable design

People and Community

- 10 Develop an environment that connects among residential community
- 11 Increase the opportunity to own a home for low-income people
- 12 Closely connected with the local community
- 13 Health and safety of employees and customers
- 14 Attract and retain talent

ENVIRONMENTAL STEWARDSHIP

WATER RESOURCE AND WATER CONSUMPTION MANAGEMENT IN SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT

Nam Long considers water resource a key element in sustainable urban development, as evidenced by the planning and design of environmentally friendly water solutions such as green buffer zones, permeable surfaces, retention ponds, and rain gardens.

During construction, the company consistently preserves natural water flows, controls waste, and ensures that domestic wastewater is treated to meet standards before discharge to the environment. Additionally, Nam Long optimizes water usage at every stage - from design (smart irrigation, drought-resistant plants, water recycling), to construction (wastewater reuse, controlled water use during construction), and through urban operations (rainwater harvesting, water-saving devices, and regular water quality monitoring).

Water used in construction activities, urban operations, and offices is primarily sourced from the municipal water supply. During the year, total water consumption reached approximately 306,000 m³, nearly equivalent to the previous year's consumption, mainly attributable to ongoing construction projects and the operation of public utilities.

Wastewater is collected and treated to standard before being discharged into receiving bodies or directed through the drainage network to a wastewater treatment plant, in compliance with water protection regulations.

ENERGY MANAGEMENT AND CONSUMPTION

Nam Long applies a range of advanced solutions in design, construction, and operations to optimize energy usage, reduce emissions, and enhance the quality of the living environment. In the design phase, the company leverages natural light and ventilation, develops green belts, parks, and urban forests, and promotes green transportation to reduce fuel consumption.

During construction, energy-saving measures such as using LED lighting, regular machinery maintenance, and adopting prefabrication and modular construction techniques are implemented, helping to shorten construction timelines and limit emissions. In urban operations,

we continue to employ LED public lighting, motion sensors, on-site electric vehicles, as well as optimize the operation of elevators, water features, and water supply systems. This comprehensive approach not only protects the environment but also creates green, modern, and sustainable living spaces for the community.

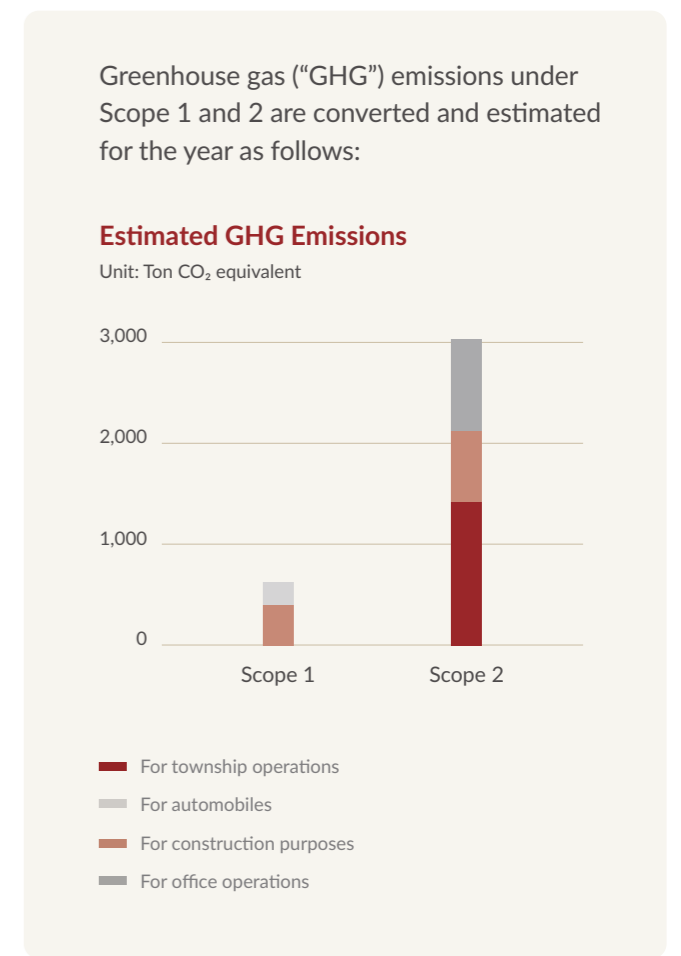
The primary energy source is electricity purchased from the national grid (an indirect energy source). Throughout the year, the Group maintained effective energy management, ensuring that electricity consumption during construction remained below 3 kWh/m².

GREENHOUSE GAS EMISSION MANAGEMENT AND REDUCTION

The Group is aiming to achieving green, sustainable urban development and climate change adaptation by planning parks, urban forests, green corridors, and community gardens with a focus on native vegetation. Additionally, green infrastructure such as tree-lined boulevards and pocket parks is designed to improve air quality, reduce the urban heat island effect, and create living spaces that harmonize with nature.

Nam Long's urban developments are also designed with ecological corridors and restored riverfront areas featuring native vegetation, aimed at conserving biodiversity and minimizing erosion. In project development, the Company is committed to eliminating ozone-depleting substances (ODS) such as CFCs, Halons, and HCFCs, while optimizing fuel consumption for internal transport through regular review and annual updates of consumption standards and encouraging fuel-saving initiatives.

Although direct and indirect greenhouse gas emissions have not been fully measured, Nam Long has proactively categorized emission sources and applied appropriate conversion methods in line with Vietnamese grid standards and the guidance of the IPPC framework, laying the groundwork for an effective emissions management in the future.



MATERIAL MANAGEMENT AND USAGE

In construction stage, Nam Long focuses on optimizing both design and construction processes. At the planning stage, the Company works closely with contractors to agree on effective construction solutions and develop material usage plans at sites. This approach ensures that resources are used efficiently, minimizing waste and optimizing construction performance.

The key materials used in construction and product finishing mainly include steel, cement, sand, concrete, various types of bricks, and paint. During the year, it is estimated that approximately 173,000 liters of paint, 34,000 tons of concrete, 11,000 tons of cement, and 5,000 tons of steel were used, predominantly at the Akari City and Can Tho Central Lake II projects.

HUMAN CAPITAL DEVELOPMENT AND COMMUNITY ENGAGEMENT

RESIDENTIAL COMMUNITY DEVELOPMENT AND LOCAL COMMUNITY ENGAGEMENT

BUILDING SUSTAINABLE LOCAL COMMUNITIES

Nam Long aims to develop integrated urban areas where residents not only share living spaces but also build sustainable communities. To realize our vision for sustainable community development, Nam Long has developed a diverse range of community amenities that encourage interaction through parks, outdoor fitness zones, cycling lanes, and cultural and sports exchange activities such as Nam Long Family Sports Day and the Green Festival. Beyond serving on-site residents, Nam Long has expanded opportu-

nities for engagement with the local community by regularly organizing cultural and social events that attract thousands of participants.

In 2024, nearly 65,000 people participated in community activities organized by Nam Long at our township. Expanding the scale of these initiatives and providing free access not only enhanced the quality of life but also strengthened intergenerational bonds and promoted the values of sustainable community development.

"SWING FOR DREAMS" SCHOLARSHIP - NURTURING VIETNAM'S EDUCATIONAL FUTURE

Nam Long continues to focus on people and the environment, maintaining many meaningful programs such as annual scholarships, green initiatives and spreading the culture of sharing. One of the typical programs is Swing for Dreams, which has been implemented over

the past 15 years with more than 1,600 scholarships awarded. This year, the Company granted 72 scholarships, totaling VND 720 million, to support resilient and talented students, thereby contributing to a better future.

FOR THE COMMUNITY - ADVANCING SOCIAL WELFARE TOGETHER

Nam Long consistently prioritizes contributing to the community and the country through social housing projects and support programs in education, healthcare, local development, and social welfare. In 2024,

this commitment was demonstrated when Nam Long employees donated VND 1 bn to assist those affected by Typhoon No. 3 (Yagi), reaffirming the company's effort to advance together for a better community.

HUMAN CAPITAL DEVELOPMENT

BUILDING A STRONG TEAM

With a focus on building a strong team, the Group has been investing in recruitment, competitive compensation, in-depth training, and leadership development to ensure that our workforce is always prepared to adapt to any challenge. In addition to strictly adhering to labor regulations and prohibiting child and

forced labor, the Group also strives to create a professional working environment that fosters creativity and accountability, and to build a culture of unity through various meaningful internal activities. As of the reporting date, Nam Long employs a total of 814 staff members.

WORKFORCE TRAINING

During the year, the Group continued to implement training programs to enhance employees' skills and knowledge. On average, each employee received approximately 85 hours of training throughout the year,

an 8% increase compared to the previous year. Meanwhile, the number of employees participating in training programs doubled, rising from 401 to 814.



CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

General information	98
Report of management	100
Independent auditors' report	101
Consolidated balance sheet	102
Consolidated income statement	104
Consolidated cash flow statement	105
Notes to consolidated financial statements	106

EMBRACE OPPORTUNITIES,
ACHIEVE SUCCESS



GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries (“the Group”) are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair

of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks, Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying

consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 in accordance with the Chart of Authorisation No 08A/2024/UQ/NLG effective from 30 March 2024 to 31 March 2025.

AUDITORS

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

Board of Directors

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

NAME	POSITION
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 includes:

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

Board of Management

Board of Management during the year and at the date of this report includes:

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

REPORT OF THE MANAGEMENT

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

MANAGEMENT’S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

For and on behalf of the management:

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

INDEPENDENT AUDITORS’ REPORT

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

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

MANAGEMENT’S RESPONSIBILITY

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and

presentation of consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

AUDITORS’ RESPONSIBILITY

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor’s judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to

fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group’s preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group’s internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

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

OPINION

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year

then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited

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

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

B01-DN/HH

as at 31 December 2024

Unit: VND

CODE	ASSETS	NOTES	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
100	A. CURRENT ASSETS		27,549,227,406,220	25,313,340,937,922
110	I. Cash and cash equivalents	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548
111	1. Cash		1,384,366,865,816	659,340,439,798
112	2. Cash equivalents		4,058,926,745,642	1,880,756,606,750
120	II. Short-term investment	6	623,477,495,773	1,050,124,713,081
123	1. Held-to-maturity investments		623,477,495,773	1,050,124,713,081
130	III. Current accounts receivables		2,796,944,659,429	3,637,168,001,946
131	1. Short-term trade receivables	7	1,466,565,697,259	1,526,408,217,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	492,362,165,943	966,395,009,001
135	3. Short-term loan receivables	9	94,580,964,170	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	823,963,233,623	1,059,933,175,498
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 8, 10	(80,527,401,566)	(21,857,612,325)
140	IV. Inventories	11	17,993,423,057,164	17,352,988,318,690
141	1. Inventories		18,060,600,682,687	17,420,842,693,210
149	2. Provision for obsolete inventories		(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
150	V. Other current assets		692,088,582,396	732,962,857,657
151	1. Short-term prepaid expenses	12	329,833,439,756	344,452,583,648
152	2. Value-added tax deductible	21	361,187,144,987	387,158,373,435
153	3. Tax and other receivables from the State	21	1,067,997,653	1,351,900,574
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,768,886,604,855	3,297,882,454,066
210	I. Long-term receivable		10,058,034,416	13,300,991,868
216	1. Other long-term receivables	10	10,058,034,416	13,300,991,868
220	II. Fixed assets		142,915,219,433	140,508,352,551
221	1. Tangible fixed assets	13	72,116,379,142	58,148,886,006
222	Cost		175,718,631,194	156,323,763,590
223	Accumulated depreciation		(103,602,252,052)	(98,174,877,584)
227	2. Intangible fixed assets	14	70,798,840,291	82,359,466,545
228	Cost		139,153,368,847	127,850,243,847
229	Accumulated amortisation		(68,354,528,556)	(45,490,777,302)
230	III. Investment properties	15	315,908,675,392	304,888,451,973
231	1. Cost		388,138,081,320	363,190,915,065
232	2. Accumulated depreciation		(72,229,405,928)	(58,302,463,092)
240	IV. Long-term asset in progress		5,449,486,778	44,394,145,897
242	1. Construction in progress	16	5,449,486,778	44,394,145,897
250	V. Long-term investments	17	1,794,387,282,984	2,219,813,464,377
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	1,791,978,282,984	2,217,404,464,377
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		500,167,905,852	574,977,047,400
261	1. Long-term prepaid expenses	12	98,923,536,250	123,687,468,341
262	2. Deferred tax assets	35.3	401,244,369,602	448,116,849,520
269	3. Goodwill	18	-	3,172,729,539
270	TOTAL ASSETS		30,318,114,011,075	28,611,223,391,988

Unit: VND

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

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

B02-DN/HH

For the year ended 31 December 2024

Unit: VND

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

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

B03-DN/HH

For the year ended 31 December 2024

Unit: VND

CODE	ITEMS	NOTES	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	Accounting profit before tax		1,824,791,701,766	968,082,678,798
Adjustments for:				
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	50,090,309,862	48,740,422,000
03	Provisions		34,574,165,017	30,274,788,159
05	Profits from investing activities		(436,200,402,308)	(655,381,509,365)
06	Interest expenses and bonds issuance cost		331,295,750,642	296,192,334,382
08	Operating profit before changes in working capital		1,804,551,524,979	687,908,713,974
09	Decrease (increase) in receivables		743,601,250,612	(56,859,078,843)
10	Increase in inventories		(479,536,018,648)	(2,427,513,153,656)
11	(Decrease) increase in payables		(79,911,217,359)	220,371,661,741
12	Decrease in prepaid expenses		39,383,075,983	141,945,176,010
14	Interest paid		(512,514,963,178)	(533,766,008,772)
15	Corporate income tax paid	21	(239,512,725,875)	(348,224,329,850)
17	Other cash outflows used in operating activities		(50,985,280,949)	(26,927,162,356)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		1,225,075,645,565	(2,343,064,181,752)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	Purchases of fixed assets		(31,151,808,146)	(23,499,360,492)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		7,914,210,168	-
23	Payments for bank term deposits		(967,193,002,142)	-
24	Collections from borrowers and bank term deposits		1,405,424,110,024	36,241,131,502
25	Payments for investments in other entities	17.1	(55,000,000,000)	(173,754,500,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		338,453,887,232	337,993,320,000
27	Interest and dividends received		352,499,379,291	227,535,964,510
30	Net cash flows from investing activities		1,050,946,776,427	404,516,555,520
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		4,815,082,016,280	3,129,169,368,377
34	Repayment of borrowings	24.5	(3,993,505,683,399)	(2,236,604,240,536)
36	Dividends paid	28.3, 29	(194,402,189,963)	(187,178,969,437)
40	Net cash flows from financing activities		627,174,142,918	705,386,158,404
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the year		2,903,196,564,910	(1,233,161,467,828)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		2,540,097,046,548	3,773,258,514,376
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	5,443,293,611,458	2,540,097,046,548

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

B09-DN/HH

As at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

COMPANIES	LOCATIONS	BUSINESSES	INTEREST AND VOTING RIGHTS (%)
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation (“Nam Long VCD”)	Long An Province	Real estate	99.96%
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company (“Nguyen Son”)	Ho Chi Minh City (“HCMC”)	Real estate	87.33%
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00%
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00%
Nam Long Mekong Joint Stock Company (“Nam Long Mekong”)	Can Tho City	Construction and real estate	99.98%
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00%
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00%
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00%
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00%
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00%
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25%
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00%
6D Joint Stock Company (“6D”)	HCMC	Construction and real estate	76.03%
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company (“Trading Floor”)	HCMC	Real estate trading floor	100.00%
Nam Long Service One Member Liability Company Limited (“Nam Long Service”)		Service and construction	100.00%
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company (“Nam Long Bus”)	HCMC	Transportation service	100.00%
Nam Long Commercial Property Company Limited (“Nam Long CP”)	HCMC	Construction and real estate	100.00%
Nam Long Land Investment Company Limited (“Nam Long Land”)	HCMC	Management service	100.00%
Dong Nai Waterfront City LLC (“DNWF”)		Real estate	65.10%
Southgate Joint Stock Company (“Southgate”)	HCMC	Real estate	65.00%
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00%
Nam Long Retail Company Limited (“Nam Long Retail”)	HCMC	Real estate	100.00%
Nam Long SPV Company Limited (**)	HCMC	Real estate	100.00%

Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Company Limited (“Paragon”) (**)	HCMC	Real estate	50.00%
NNH Mizuki Joint Stock Company (“NNH Mizuki”)	HCMC	Real estate	50.00%
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59%

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

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

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries (“the Group”) are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour, road and bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels,

restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

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

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

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

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

- Decision No. 149/2001/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).

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

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

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

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

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

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

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

Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 Receivables

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

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

3.4 Fixed assets

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

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

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

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 Leased assets

Where the Group is the lessee

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

Where the Group is the lessor

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

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

3.6 Depreciation and amortisation

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

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

3.7 Investment properties

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

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

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

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

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

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from

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

3.8 Borrowing costs

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

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

3.9 Prepaid expenses

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

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

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

3.10 Business combinations and goodwill

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

to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

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

3.11 Investments

Investments in an associate

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

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

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

The financial statements of the associates are prepared

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

Investment in jointly controlled entities

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

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

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.12 Payable and accruals

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

3.13 Accrual for severance pay

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

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

3.14 Provision

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

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

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

As at 31 December 2024 and for the year then ended

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

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

3.16 Treasury shares

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

3.17 Appropriation of net profit

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

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

- **Investment and development fund**
This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investments.
- **Other funds belonging to owners' equity**
Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.
- **Bonus and welfare fund**
This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

3.18 Earnings per share

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

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

3.19 Revenue recognition

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

Revenue from construction contracts

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

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

Sale of villas, town houses, and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.20 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Related parties

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

3.22 Segment information

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 Disposal of investment in Paragon

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

4.2 Restructuring subsidiaries within the Group

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Unit: VND

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

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

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

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

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

Unit: VND

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

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

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

Unit: VND

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the unsecured loan receivables are as follows

BORROWERS	ENDING BALANCE (VND)	MATURITY DATE	INTEREST RATE (% p.a)
Individual 1			
Loan 1	29,810,000,000	April 22, 2025	6%
Individual 2	30,000,000,000		
Loan 1	17,500,000,000	May 31, 2025	9.2%
Loan 2	12,500,000,000	Mar 23, 2025	9.2%
Individual 3			
Loan 1	20,270,964,170	April 22, 2025	6.0%
Individual 4	14,500,000,000		
Loan 1	9,500,000,000	December 26, 2025	6.0%
Loan 2	5,000,000,000	December 26, 2025	6.0%
TOTAL	94,580,964,170		

Movements of loan receivables are as follows:

Unit: VND

	Beginning balance	DECREASE	ENDING BALANCE
Individual 1	39,518,248,580	(9,708,248,580)	29,810,000,000
Individual 2	30,000,000,000	-	30,000,000,000
Individual 3	22,270,964,170	(2,000,000,000)	20,270,964,170
Individual 4	14,500,000,000	-	14,500,000,000
TOTAL	106,289,212,750	(11,708,248,580)	94,580,964,170

10. OTHER RECEIVABLES

Unit: VND

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

(i) Deposits mainly represent the following:

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

Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City; and

- Other deposits for operating purposes.

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

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

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

Unit: VND

	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
Beginning balance	21,397,850,830	17,105,751,807
Add: Provision made during the period	6,752,499,706	4,292,099,023
Ending balance	28,150,350,536	21,397,850,830

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

11. INVENTORIES

Unit: VND

	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
Inventory properties under development (i)	18,031,980,000,298	17,369,409,551,435
Project management services	22,166,170,438	38,841,356,738
Construction materials	6,454,511,951	12,591,785,037
TOTAL	18,060,600,682,687	17,420,842,693,210
Provision for obsolete inventories	(67,177,625,523)	(67,854,374,520)
NET	17,993,423,057,164	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	26,372,130,695	24,937,372,471

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

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

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

Unit: VND

Movements of provision for inventories are as follows:	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
Beginning balance	67,854,374,520	69,834,596,776
Reversal of provision during the year	676,748,997	1,980,222,256
Ending balance	67,177,625,523	67,854,374,520

12. PREPAID EXPENSES

Unit: VND

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

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

14. INTANGIBLE ASSETS

Unit: VND

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

15. INVESTMENT PROPERTIES

Unit: VND

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

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

Unit: VND

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

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

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

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Unit: VND

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS

Unit: VND

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

As at 31 December 2024 and for the year then ended

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

ENTITIES	BUSINESS	INTEREST AND VOTING RIGHT (%)	
		ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	50.00%	75.00%
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00%	50.00%
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. ("Anabuki") (iii)	Real estate	30.59%	30.59%

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

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

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

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

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

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

Unit: VND

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

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

17.2 Other long-term investments

ENTITIES	BUSINESS	ENDING BALANCE		BEGINNING BALANCE	
		Interest (%)	Cost of investment (VND)	Interest (%)	Cost of investment (VND)
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	2,409,000,000	1.25	2,409,000,000

18. GOODWILL

Unit: VND

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

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

Unit: VND

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

Unit: VND

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

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

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

Unit: VND

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

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

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

Unit: VND

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

23. OTHER PAYABLES

Unit: VND

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

24. LOANS

Unit: VND

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

24.1 Short-term loan from banks

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

BANKS	ENDING BALANCE (VND)	MATURITY DATE	INTEREST RATE (% p.a)	DESCRIPTION OF COLLATERALS
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	399,993,575,639	From May 21, 2025 to September 17, 2025	7 - 7.5	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD (Note 11)
Loan 2	300,000,000,000	From May 17, 2025 to September 30, 2025	6.8 - 7.3	Lot 7689 and Lot 582, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Southgate project (Note 11)
Loan 3	88,775,840,213	From March 27, 2025 to September 5, 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	September 12, 2025	7	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,520,663,367	From April 11, 2025 to August 19, 2025	6.34 - 7.80	Lot 6262, Map Sheet No. 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCM City Branch	86,721,254,486	From March 28, 2025 to June 24, 2025	6.5	Unsecured
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	43,954,446,022	From March 28, 2025 to June 24, 2025	7.05 - 7.40	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project
TOTAL	1,108,656,774,446			

24.2 Long-term loan from banks

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

BANKS	ENDING BALANCE (VND)	MATURITY DATE	PURPOSE	INTEREST RATE (% p.a)	DESCRIPTION OF COLLATERALS
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	400,000,000,000	October 25, 2027	Financing for constructing Can Tho project	9	The ownership of arising assets and the transition of secured assets at the Nam Long 2 Residential Area project in the Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City.
Loan 2	317,796,730,457	May 31, 2025	Financing for investing and developing Izumi project	7.4	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 3	161,280,880,187	From November 24, 2025	Financing for constructing IS1 project	8 - 9.5	LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project (Note 11)
Loan 4	71,321,000,000	December 29, 2025	Financing for business cooperation contract to develop MR1 project	9	LURs at Lot 7692, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	820,000,000,000	From April 16, 2025 to January 18, 2027	Financing for investing and developing Izumi project	6.1	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	300,832,570,105	From November 22, 2024 to May 22, 2026	Financing for investing and developing Izumi project	8.04	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
TOTAL	2,071,231,180,749				
In which:					
Non-current portion	1,046,203,361,118				
Current portion	1,025,027,819,631				

24.3 Short-term loans from individuals

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

	ENDING BALANCE	MATURITY DATE	INTEREST RATE
Individual 6	71,538,326,525	June 30, 2025	4
Individual 7	49,584,591,368	October 31, 2025	4
Individual 8	48,078,136,500	October 11, 2025	4
TOTAL	169,201,054,393		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

24.4 Bonds

ARRANGEMENT/ GUARANTOR ORGANISATIONS	OWNERS	AMOUNT (VND)	INTEREST RATE (% p.a)	MATURITY DATE	PURPOSE	DESCRIPTION OF COLLATERALS
	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	November 28, 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78	August 22, 2027	Implement the Company's investment plans and projects	65,517,241 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Techcom Bond Investment Fund	150,000,000,000	9.78	August 22, 2027	Implement the Company's investment plans and projects	34,482,759 Southgate's shares owned by the Company
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000				
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000	6.50	June 19, 2025	Implement the Company's investment plans and projects	43,296,970 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7	September 28, 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
VNDIRECT Securities Corporation	VNDIRECT Securities Corporation	126,000,000,000				
	Sun Life Vietnam Insurance Company Limited	126,000,000,000				
VNDIRECT Securities Corporation	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000	9.5	June 17, 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	Post - Telecommunication Joint - Stock Insurance Corporation	100,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Corporation	70,000,000,000				

24.4 Bonds (continued)

ARRANGEMENT/ GUARANTOR ORGANISATIONS	OWNERS	AMOUNT (VND)	INTEREST RATE (% p.a)	MATURITY DATE	PURPOSE	DESCRIPTION OF COLLATERALS
VNDIRECT Securities Corporation (continued)	AIA Vietnam Life Insurance Limited Company.	16,000,000,000	9.5	June 17, 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate Joint Stock Company's shares owned by the Company
	FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	12,000,000,000				
Less:						
	Issuance costs	(47,908,949,963)				
TOTAL		3,612,091,050,037				
In which:						
	Non-current portion	2,956,515,416,664				
	Current portion	655,575,633,373				

24.5 Movements of loans and bond during the year

Unit: VND

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

25. BONUS AND WELFARE FUND

Unit: VND

	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
Beginning balance	73,991,266,364	97,890,138,720
Increase (Note 28.1)	33,943,200,000	10,000,000,000
Fund usage	(50,845,152,181)	(33,898,872,356)
Ending balance	57,089,314,183	73,991,266,364

As at 31 December 2024 and for the year then ended

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2024 included:

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

Details are as follow:

Unit: VND

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

27. PROVISIONS

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

28. OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

Unit: VND

	SHARE CAPITAL	SHARE PREMIUM	INVESTMENT AND DEVELOPMENT FUND	OTHER FUNDS BELONGING TO OWNERS' EQUITY	UNDISTRIBUTED EARNINGS	TOTAL
Previous year						
Beginning balance	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	6,971,710,000	-	-	-	-	6,971,710,000
Equity transactions with non-controlling interest	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

Unit: VND

	SHARE CAPITAL	SHARE PREMIUM	INVESTMENT AND DEVELOPMENT FUND	OTHER FUNDS BELONGING TO OWNERS' EQUITY	UNDISTRIBUTED EARNINGS	TOTAL
Previous year						
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
Net profit after tax	-	-	-	-	517,894,708,641	517,894,708,641
Cash dividends declared (i)	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds (ii)	-	-	-	-	(33,943,200,000)	(33,943,200,000)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	3,171,439,100,056	9,675,163,218,377

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

28.2 Shares

	NUMBER OF SHARES	
	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
Authorised shares	385,075,304	384,777,471
Issued shares		
Issued and paid-up shares	384,777,471	384,777,471
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471
Shares in circulation		
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471

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

28.3 Increase and decrease in share capital

Unit: VND

	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
Share capital		
Beginning balances	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
Increase	-	6,971,710,000
Ending balances	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
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

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

Unit: VND

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

Movements of non-controlling interests are as follows:

Unit: VND

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

30. REVENUES

30.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

Unit: VND

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

30.2 Finance income

Unit: VND

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

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Unit: VND

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

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Unit: VND

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

33. FINANCE EXPENSES

Unit: VND

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

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

Unit: VND

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

As at 31 December 2024 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX

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

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

35.1 CIT expense

Unit: VND

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

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

Unit: VND

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

35.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The taxable profit of the Group for the year differs from profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other

years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

35.3 Deferred tax

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

Unit: VND

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

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

(i) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides

guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

35.4 Tax losses carried forward

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

Unit: VND

ORIGINATING YEAR (OY)	CAN BE UTILIZED UP TO	TAX LOSS AMOUNT	UTILIZED UP TO 31 DECEMBER 2024	UNUTILIZED AT 31 DECEMBER 2024
2021 (*)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-
2023 (*)	2028	547,583,653,022	(167,581,556,495)	380,002,096,527
TOTAL		551,141,692,544	(171,139,596,017)	380,002,096,527

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

35.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

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

Unit: VND

ORIGINATING YEAR	CAN BE USED AS DEDUCTIBLE INTEREST EXPENSE UP TO		NON-DEDUCTIBLE INTEREST EXPENSES INCURRED	NON-DEDUCTIBLE INTEREST EXPENSE CARRIED FORWARD TO FOLLOWING YEARS BY 31 DECEMBER 2024	NON-DEDUCTIBLE INTEREST EXPENSE AVAILABLE TO BE CARRIED FORWARD AS AT 31 DECEMBER 2024
2023	2028	(i)	254,694,273,267	(17,538,794,469)	237,155,478,798
2024	2029	(i)	56,291,096,324	-	56,291,096,324
TOTAL			310,985,369,591	(17,538,794,469)	293,446,575,122

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

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

RELATED PARTIES	RELATIONSHIP
NNH Mizuki Joint Stock Company("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Associate
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited	Related party

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

Unit: VND

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

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

Unit: VND

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

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

Unit: VND

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

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

Unit: VND

	CURRENT YEAR	PREVIOUS YEAR
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	1,108,184,166	1,108,184,166

(*) Details of remuneration for members of the Board of Directors are stated in Section III. Corporate Governance of this Annual Report and reference in the 2024 audited consolidated financial statements, published on the website: <https://www.namlongvn.com>.

(**) Details of remuneration for members of the Management and other management members are stated in Section III. Corporate Governance of this Annual Report and reference in the 2024 audited consolidated financial statements, published on the website: <https://www.namlongvn.com>.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09-DN/HN

As at 31 December 2024 and for the year then ended

37. EARNINGS PER SHARE

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

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

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

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

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

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

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

Unit: VND

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

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

Unit: VND

	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
Less than one year	8,553,850,594	11,849,239,546
From one to five years	30,122,740,669	33,903,740,899
More than five years	19,607,020,588	24,426,708,251
TOTAL	58,283,611,851	70,179,688,696

Capital commitments

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

Unit: VND

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

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

As at 31 December 2024 and for the year then ended

39. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

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

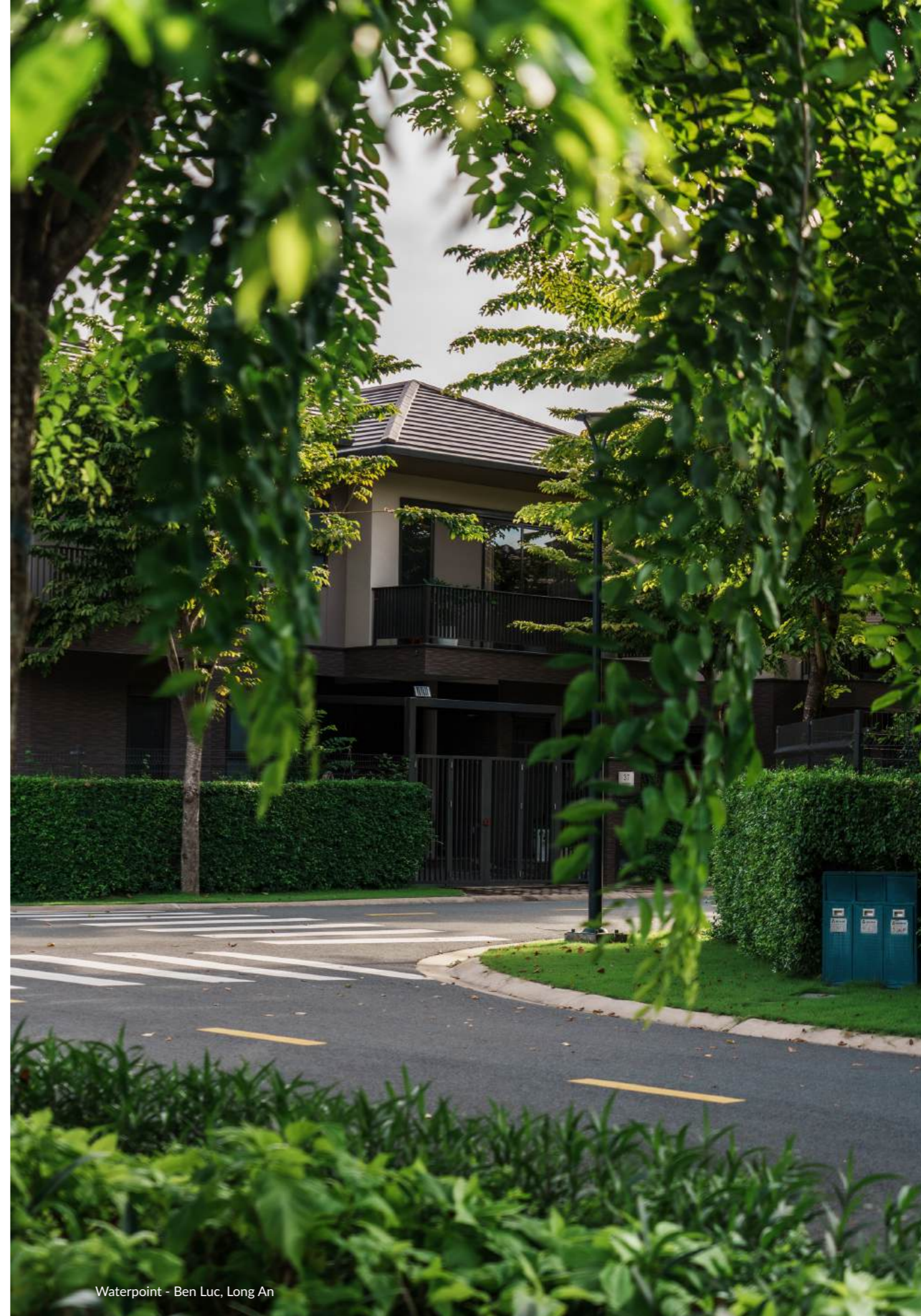
Except for the events mentioned above, there is no other significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements of the Group.

Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
14 March 2025

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director



Waterpoint - Ben Luc, Long An



*The report is printed on recycled paper with limited quantity.
We strongly recommend the online version is used to join hands in preserving the environment.*



NAM LONG

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
(HOSE: NLG)**

6 Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan Phu, District 7, HCMC

Phone: (84-28) 54 16 17 18 | Fax: (84-28) 54 17 18 19

Website: namlongvn.com