

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 38
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 1 năm 2025	39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.365.150.067.048	8.007.268.581.800
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.615.997.650.997	3.390.289.401.797
111	1. Tiền		458.403.906.696	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.157.593.744.301	2.517.580.790.600
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		211.811.149.000	198.606.149.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		211.811.149.000	198.606.149.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.426.706.167.002	1.671.979.926.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	743.641.461.514	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	160.457.202.376	174.371.203.395
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	573.383.253.801	520.324.611.467
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.090.826.162.217	2.735.652.126.714
141	1. Hàng tồn kho		2.090.826.162.217	2.735.652.126.714
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		19.808.937.832	10.740.977.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.289.674.888	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		13.519.262.944	200.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.901.887.844.928	12.068.643.642.865
210	I. Phải thu dài hạn		7.397.919.958	7.397.919.958
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.397.919.958	7.397.919.958
220	II. Tài sản cố định		54.890.220.414	60.735.627.765
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.704.723.827	2.991.346.569
222	Nguyên giá		19.580.408.118	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.875.684.291)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình		52.185.496.587	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(69.657.053.922)	(64.098.269.313)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.999.690.000	749.690.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.999.690.000	749.690.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	11.747.943.874.652	11.872.943.874.652
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.217.479.990.403	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	1.530.463.884.249	1.530.463.884.249
260	VI. Tài sản dài hạn khác		88.656.139.904	126.816.530.490
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	35.743.794.357	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		52.912.345.547	55.928.298.809
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.267.037.911.976	20.075.912.224.665

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.258.717.112.891	11.214.883.945.351
310	I. Nợ ngắn hạn		5.679.284.888.239	7.639.151.382.932
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	426.427.980.517	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.762.367.340.676	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	103.013.278.562	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		-	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.020.130.788.202	1.017.019.034.947
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.712.526.738	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	595.433.129.480	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.729.717.626.846	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	38.482.217.218	43.888.719.300
330	II. Nợ dài hạn		3.579.432.224.652	3.575.732.562.419
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	3.536.496.258.573	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	40.167.406.524	40.406.494.290
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.008.320.799.085	8.861.028.279.314
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	9.008.320.799.085	8.861.028.279.314
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.720.355.442.953	2.576.041.253.182
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.576.041.253.182	1.738.748.369.852
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025		144.314.189.771	837.292.883.330
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.267.037.911.976	20.075.912.224.665


 Nguyễn Phúc Kim
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 04 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.202.881.797.240	223.988.979.384	1.202.881.797.240	223.988.979.384
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.202.881.797.240	223.988.979.384	1.202.881.797.240	223.988.979.384
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(758.185.654.194)	(207.871.392.673)	(758.185.654.194)	(207.871.392.673)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		444.696.143.046	16.117.586.711	444.696.143.046	16.117.586.711
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	75.333.565.615	226.746.112.421	75.333.565.615	226.746.112.421
22	7. Chi phí tài chính	23	(184.723.370.702)	(96.879.531.878)	(184.723.370.702)	(96.879.531.878)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(100.771.793.626)	(87.281.540.105)	(100.771.793.626)	(87.281.540.105)
25	8. Chi phí bán hàng		(81.361.334.000)	(2.428.442.222)	(81.361.334.000)	(2.428.442.222)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(71.032.313.444)	(87.561.855.011)	(71.032.313.444)	(87.561.855.011)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		182.912.690.515	55.993.870.021	182.912.690.515	55.993.870.021
31	11. Thu nhập khác		9.555.781.415	833.770.009	9.555.781.415	833.770.009
32	12. Chi phí khác		(179.113.044)	(245.745.130)	(179.113.044)	(245.745.130)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		9.376.668.371	588.024.879	9.376.668.371	588.024.879
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		192.289.358.886	56.581.894.900	192.289.358.886	56.581.894.900
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(44.959.215.853)	(2.864.621.581)	(44.959.215.853)	(2.864.621.581)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(3.015.953.262)	2.852.368.868	(3.015.953.262)	2.852.368.868
60	17. Lãi sau thuế TNDN		144.314.189.771	56.569.642.187	144.314.189.771	56.569.642.187



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		192.289.358.886	56.581.894.900
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		5.845.407.351	5.889.022.975
03	Các khoản dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(75.333.565.615)	(226.548.311.353)
06	Chi phí lãi vay		177.863.501.875	96.681.730.810
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		300.664.702.497	(67.395.662.668)
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		235.867.805.322	164.989.807.421
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		644.825.964.497	(361.655.281.969)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(1.814.779.402.044)	489.280.703.972
12	Tăng chi phí trả trước		34.033.766.324	(68.317.996.833)
14	Tiền lãi vay đã trả		(91.593.096.601)	(133.210.872.412)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(257.518.667.830)	(4.370.815.563)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.406.502.082)	(15.133.173.343)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(953.905.429.917)	4.186.708.605
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.250.000.000)	-
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(13.205.000.000)	(1.185.167.097)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		125.000.000.000	(608.771.500.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		-	268.334.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		79.798.184.010	293.439.921.242
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		189.343.184.010	(48.182.745.855)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		2.978.330.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		177.473.661.387	258.770.311.214
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(190.181.496.280)	(260.773.663.386)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(9.729.504.893)	(2.003.352.172)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(774.291.750.800)	(45.999.389.422)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.390.289.401.797	339.184.233.454
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	2.615.997.650.997	293.184.844.032



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 27 vào ngày 17 tháng 02 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 03 năm 2025, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh, một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu và
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji ("NLG - NNR - HR - Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 128 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Kỳ kế toán ba tháng kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí trả trước (tiếp theo)*

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của ba tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.14 *Các khoản dự phòng*

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

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	271.608.846	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng	458.132.297.850	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền	2.157.593.744.301	2.517.580.790.600
TỔNG CỘNG	2.615.997.650.997	3.390.289.401.797

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	347.704.150.210	337.869.310.325
Phải thu các khách hàng khác	395.937.311.304	690.190.552.385
TỔNG CỘNG	743.641.461.514	1.028.059.862.710
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	743.455.700.019	1.027.874.101.215

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	110.295.019.022	94.638.978.363
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Cần Thơ	40.761.310.329	40.119.070.329
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Khác	15.013.800.659	-
Trả trước cho các nhà thầu phụ	33.597.218.281	64.403.958.995
- Các nhà thầu phụ khác	33.597.218.281	64.403.958.995
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	16.564.965.073	15.328.266.037
TỔNG CỘNG	160.457.202.376	174.371.203.395
Trong đó gồm dự phòng trả trước khó đòi ngắn hạn		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	109.867.213.182	123.781.214.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	248.094.625.969	276.913.339.316
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	175.619.637.500	183.410.709.500
Tạm ứng lương cho nhân viên	16.868.498.567	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	79.170.565.386	32.092.258.498
Khác	53.629.926.379	27.908.304.153
	573.383.253.801	520.324.611.467
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.397.919.958	7.397.919.958
TỔNG CỘNG	580.781.173.759	527.722.531.425
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>304.229.999.526</i>	<i>245.933.138.014</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>		
- <i>Ngắn hạn</i>	<i>272.302.432.963</i>	<i>277.540.652.141</i>
- <i>Dài hạn</i>	<i>4.248.741.270</i>	<i>4.248.741.270</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	2.085.440.583.507	2.702.144.720.601
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	5.385.578.710	33.507.406.113
TỔNG CỘNG	2.090.826.162.217	2.735.652.126.714
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ (*) (**)	1.583.419.270.735	1.849.664.002.876
Dự án Akari (**)	213.767.958.507	552.952.765.915
Dự án Phước Long B - mở rộng	123.771.858.878	123.577.414.433
Dự án Tân Thuận Đông	80.638.375.507	79.855.192.195
Dự án Long An 36ha (*)	23.266.557.115	18.491.524.622
Dự án VSIP	17.730.171.621	17.610.171.621
Dự án Areco (Flora Novia)	-	17.160.858.680
Dự án Gò Ô Môi	12.312.418.134	12.312.418.134
Các dự án khác	30.533.973.010	30.520.372.125
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VCT	-	26.057.514.909
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Khác	-	2.064.312.494

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.467.100.667	1.994.001.667
Phí hoa hồng môi giới	-	3.185.002.221
Khác	2.822.574.221	-
	6.289.674.888	5.179.003.888
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	31.819.971.689	66.159.656.000
Công cụ dụng cụ	3.923.822.668	4.728.575.681
	35.743.794.357	70.888.231.681
TỔNG CỘNG	42.033.469.245	76.067.235.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.217.479.990.403	10.342.479.990.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	1.530.463.884.249	1.530.463.884.249
TỔNG CỘNG	11.747.943.874.652	11.872.943.874.652

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm:

Công ty con	31 tháng 3 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	668.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	505.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
NLG - NNR - HR Fuji	50,00	185.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Kikyo Valora	50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.217.479.990.403		10.342.479.990.403

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31 tháng 3 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Paragon (ii)	Bất động sản	50	990.463.884.249	50	990.463.884.249
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	540.000.000.000
			1.530.463.884.249		1.530.463.884.249

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho các bên khác	218.590.907.365	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	63.608.038.922	248.886.780.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyên	10.905.077.519	25.642.981.950
- Các nhà cung cấp khác	144.077.790.924	191.697.987.409
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	207.837.073.152	548.786.548.268
TỔNG CỘNG	426.427.980.517	1.015.014.298.623

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.160.783.931	270.401.972.964
Thuế thu nhập cá nhân	29.286.073.654	26.721.233.336
Thuế GTGT	2.566.420.977	-
TỔNG CỘNG	103.013.278.562	297.123.206.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Các khách hàng khác	1.206.859.566.360	2.074.832.047.440
Bên liên quan (TM số 25)	555.507.774.316	557.192.021.600
TỔNG CỘNG	1.762.367.340.676	2.632.024.069.040

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	769.209.650.116	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	186.098.172.705	176.919.475.680
Các khoản chi phí hoạt động khác	64.822.965.381	127.589.679.806
TỔNG CỘNG	1.020.130.788.202	1.017.019.034.947
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	880.704.386.215	885.480.905.957
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	139.426.401.987	131.538.128.990

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	333.000.000.000	583.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	115.274.204.692	168.321.175.361
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	121.917.802.829	108.739.139.128
Phải trả cổ tức	1.397.489.798	1.450.871.461
Nhận ký quỹ	805.000.000	815.000.000
Khác	23.038.632.161	16.489.253.728
TỔNG CỘNG	595.433.129.480	878.815.439.678
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 25)	448.412.883.610	751.981.842.026
Phải trả khác	147.020.245.870	126.833.597.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1)	408.020.552.171	408.020.552.171
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.3)	663.718.653.318	675.926.488.211
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 17.5)	657.978.421.357	655.575.633.373
	<u>1.729.717.626.846</u>	<u>1.739.522.673.755</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 17.5)	2.960.954.166.663	2.956.515.416.664
Vay từ ngân hàng (TM số 17.4)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.2)	175.542.091.910	176.042.091.910
	<u>3.536.496.258.573</u>	<u>3.532.557.508.574</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.266.213.885.419</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

17.2 Bên cho vay	31 tháng 3 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2025	7,30%
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2025	6%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2026	6%
Nam Long CP	40.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2025	6%
Nam Long Retail	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6%
Nam Long Mekong	<u>14.000.000.000</u>	Ngày 19 tháng 07 năm 2025	6%
TỔNG CỘNG	<u>408.020.552.171</u>		

Vay dài hạn bên liên quan

Vay dài hạn bên liên quan

Bên cho vay	31 tháng 3 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	<u>175.542.091.910</u>	Ngày 15 tháng 05 năm 2026	6%
TỔNG CỘNG	<u>175.542.091.910</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	31 tháng 3 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.937.243.962	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	7-7,4%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 12 tháng 9 năm 2025	7%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.557.632.321	Ngày 17 tháng 10 năm 2025	6-6,9%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	74.532.782.316	Ngày 23 tháng 06 năm 2025	6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	663.718.653.318			

17.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Bên cho vay	31 tháng 3 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	8,6%	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long – CN Cần Thơ làm chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.5 Trái phiếu

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Trái chủ</i>	<i>Số tiền (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78%	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành	65.517.241 cổ phần Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7,7%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOẢN VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000	9,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
KHOẢN VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ chi phí phát hành		(41.067.411.980)				
Số cuối kỳ		3.618.932.588.020				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		2.960.954.166.663				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		657.978.421.357				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
Số đầu kỳ	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ	-	-
Sử dụng quỹ	(5.406.502.082)	(15.133.173.343)
Số cuối kỳ	<u>38.482.217.218</u>	<u>43.890.615.755</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024					
31 tháng 12 năm 2023	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	56.569.642.187	56.569.642.187
31 tháng 3 năm 2024	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.021.181.970.068</u>	<u>8.306.168.996.200</u>
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025					
31 tháng 12 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	144.314.189.771	144.314.189.771
31 tháng 3 năm 2025	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.720.355.442.953</u>	<u>9.008.320.799.085</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	1.201.539.127.023	223.040.353.669
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.342.670.217	948.625.715
Doanh thu thuần	1.202.881.797.240	223.988.979.384

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	45.054.931.507	220.192.536.852
Lãi tiền gửi ngân hàng	30.278.634.108	6.553.575.569
TỔNG CỘNG	75.333.565.615	226.746.112.421

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	758.185.654.194	207.802.124.842
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	69.267.831
TỔNG CỘNG	758.185.654.194	207.871.392.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	107.631.662.453	96.681.730.810
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	77.091.708.249	197.801.068
TỔNG CỘNG	184.723.370.702	96.879.531.878

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.959.215.853	2.864.621.581
TỔNG CỘNG	44.959.215.853	2.864.621.581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 3 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí thuê	134.901.818	87.687.268
		Doanh thu dịch vụ	47.634.073.000	10.956.960.000
		Ứng trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức cổ phần ưu đãi	29.004.931.507	5.784.109.589
		Phải trả phí DV	900.000.000	900.000.000
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	77.091.708.249	197.801.068
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	771.267.242	4.063.597.758
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	42.153.763.669
		Thu cổ tức	1.800.000.000	173.484.000.000
		Thu lợi nhuận	-	-
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	10.068.334.415	51.764.827.174
		Lãi vay	1.916.250.001	2.123.333.333
Nam Long Land	Công ty con	Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	6.313.794.616	61.321.592.825
		Góp vốn cổ phần	-	168.334.000.000
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	168.334.000.000
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	169.929.630.000
		Phải thu cổ tức	14.250.000.000	14.250.000.000
		Giảm vốn góp	-	-
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	258.872.522	24.609.926.318
		Nhận cổ tức	-	3.468.087.263
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	100.000.000.000	100.000.000.000
		Phải trả tiền dịch vụ	3.210.191.383	94.670.000
		Lãi vay	600.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức	-	17.000.000.000
		Chi phí dịch vụ	20.148.763	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức phải thu	-	4.700.000.000
		Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ	-	2.328.783.557
		Thu nhập cho thuê	439.570.645	46.900.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	664.300.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	2.136.714.712	2.776.138.394
		Trả gốc vay	500.000.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	1.500.000.001	1.516.666.667
Nam Long - Mekong	Công ty con	Lãi vay	720.308.282	515.978.375
		Cổ tức	-	356.340.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	-	2.000.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	900.000.000
		Dịch vụ thuê xe	136.904.350	162.073.643
		Lãi vay	-	21.233.333
Nam Long Retail	Công ty con	Mua căn hộ	1.135.181.818	-
		Lãi vay	225.000.000	-
		Chuyển nhượng vốn góp	-	100.000.000.000
		Phải thu cổ tức	-	250.000.000
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	282.516.284
Nam Phát Land	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.500.000.000	1.563.333.333
		Trả vay	-	10.000.000.000
		Thu cổ tức	-	10.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31 tháng 3 năm 2025</i>	<i>31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	145.779.418.615	145.779.418.615
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	12.612.898.421	49.190.972.315
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	22.181.404.576	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	60.377.634.902	8.932.836.062
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	7.579.429.438
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.340.233.590	1.839.212.590
Nam Long Retail	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.198.129.411	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	848.393.966	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	312.610.944
			347.704.150.210	337.869.310.325

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	5.523.123.070	4.333.220.934
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	765.813.223	765.813.223
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê xe	46.796.900	-
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			16.564.965.073	15.328.266.037
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	213.466.068.493	199.216.068.493
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	23.283.561.645	44.571.780.823
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	25.977.690.000	25.977.690.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	1.300.000.000	1.300.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	5.400.000.000	3.600.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HDHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ	627.312.825	627.312.825
			272.302.432.963	277.540.652.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Công ty con	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			4.248.741.270	4.248.741.270
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	35.892.304.863	254.728.578.542
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	94.877.461.359	129.627.801.023
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	24.121.466.720	95.734.005.660
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	22.909.626.103	20.275.355.094
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	4.168.022.858
Sân Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	16.161.573.208	34.262.093.969
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.613.597.451	5.665.694.799
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	-
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	112.814.254
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479
			207.837.073.152	548.786.548.268
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 14)				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tổng thầu	286.544.324.600	286.544.324.600
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước mua căn hộ	-	1.529.697.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Ứng trước mua đất nền	1.963.449.716	2.118.000.000
			555.507.774.316	557.192.021.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 3 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	80.545.729.808	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	-	660.666.665
			448.412.883.610	751.981.842.026
Vay ngắn hạn (TM số 17)				
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	105.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	48.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long CP	Công ty con	Vay	40.000.000.000	40.000.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	15.000.000.000	15.000.000.000
			408.020.552.171	408.020.552.171
Vay dài hạn (TM số 17)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	175.542.091.910	176.042.091.910
			175.542.091.910	176.042.091.910
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	39.008.624.334
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	47.766.230.898	45.129.516.186
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	22.316.666.673	20.816.666.672
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	6.940.242.714	6.429.934.431
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	8.121.666.667	6.621.666.667
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.556.209.588
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	11.280.927.780	9.364.677.779
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.182.500.000	957.500.000
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.253.333.333	653.333.333
			139.426.401.987	131.538.128.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	4.320.279.443	4.420.891.943
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	13.425.398.240	7.683.053.073
TỔNG CỘNG	17.745.677.683	12.103.945.016

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	277.046.042	48.483.507

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

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


 Nguyễn Phúc Kim
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám Đốc



Ngày 23 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 055/2024/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST
báo cáo tài chính quý 1.2025 so với cùng năm
trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 1.2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2025 (đồng)	Quý 1.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.202.881.797.240	223.988.979.384	437%
2	Lãi thuần sau thuế	144.314.189.771	56.569.642.187	155%

Doanh thu thuần Q1.2025 đạt 1.203 tỷ đồng, tăng 979 tỷ đồng hay 437% so với cùng kỳ năm 2024. Lợi nhuận sau thuế Q1.2025 đạt 144 tỷ đồng tăng 88 tỷ đồng hay 155% so với cùng kỳ năm 2024 do tăng doanh thu bán bất động sản từ dự án Akari và Cần Thơ.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 04 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Interim separate financial statements

For the three-month period ended 31 March 2025



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
Interim separate balance sheet	3 - 4
Interim separate income statement	5
Interim separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the interim separate financial statements	8 - 39
Explanation of the separate income statement in Quarter 1.2025	40

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 March 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	31 March 2025	31 December 2024
100	A. CURRENT ASSETS		6,365,150,067,048	8,007,268,581,800
110	I. Cash and cash equivalents	4	2,615,997,650,997	3,390,289,401,797
111	1. Cash		458,403,906,696	872,708,611,197
112	2. Cash equivalents		2,157,593,744,301	2,517,580,790,600
120	II. Short-term investment		211,811,149,000	198,606,149,000
123	1. Held-to-maturity investments		211,811,149,000	198,606,149,000
130	III. Current accounts receivables		1,426,706,167,002	1,671,979,926,883
131	1. Short-term trade receivables	6	743,641,461,514	1,028,059,862,710
132	2. Short-term advances to suppliers	7	160,457,202,376	174,371,203,395
136	3. Other short-term receivables	8	573,383,253,801	520,324,611,467
137	4. Provision for doubtful debts	6,7	(50,775,750,689)	(50,775,750,689)
140	IV. Inventory	9	2,090,826,162,217	2,735,652,126,714
141	1. Inventories		2,090,826,162,217	2,735,652,126,714
150	V. Other current assets		19,808,937,832	10,740,977,406
151	1. Short-term prepaid expenses	10	6,289,674,888	5,179,003,888
152	2. Value-added tax deductible		-	5,361,973,518
153	3. Tax and other receivables from the State		13,519,262,944	200,000,000
200	B. NON-CURRENT ASSETS		11,901,887,844,928	12,068,643,642,865
210	I. Long-term receivables		7,397,919,958	7,397,919,958
216	1. Other long-term receivables	8	7,397,919,958	7,397,919,958
220	II. Fixed assets		54,890,220,414	60,735,627,765
221	1. Tangible fixed assets		2,704,723,827	2,991,346,569
222	Cost		19,580,408,118	19,580,408,118
223	Accumulated depreciation		(16,875,684,291)	(16,589,061,549)
227	2. Intangible fixed assets		52,185,496,587	57,744,281,196
228	Cost		121,842,550,509	121,842,550,509
229	Accumulated amortisation		(69,657,053,922)	(64,098,269,313)
230	III. Investment properties		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress		2,999,690,000	749,690,000
242	1. Construction in progress		2,999,690,000	749,690,000
250	V. Long-term investments	11	11,747,943,874,652	11,872,943,874,652
251	1. Investments in subsidiaries	11.1	10,217,479,990,403	10,342,479,990,403
252	2. Investments in jointly controlled entities and associate	11.2	1,530,463,884,249	1,530,463,884,249
260	VI. Other long-term assets		88,656,139,904	126,816,530,490
261	1. Long-term prepaid expenses	10	35,743,794,357	70,888,231,681
262	2. Deferred tax assets		52,912,345,547	55,928,298,809
270	TOTAL ASSETS		18,267,037,911,976	20,075,912,224,665

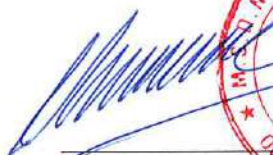
INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 March 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	31 March 2025	31 December 2024
300	C. LIABILITIES		9,258,717,112,891	11,214,883,945,351
310	I. Current liabilities		5,679,284,888,239	7,639,151,382,932
311	1. Short-term trade payables	12	426,427,980,517	1,015,014,298,623
312	2. Short-term advances from customers	14	1,762,367,340,676	2,632,024,069,040
313	3. Statutory obligations	13	103,013,278,562	297,123,206,300
314	4. Payables to employees		-	11,188,343,531
315	5. Short-term accrued expenses	15	1,020,130,788,202	1,017,019,034,947
318	6. Short-term unearned revenues		3,712,526,738	4,555,597,758
319	7. Other short-term payables	16	595,433,129,480	878,815,439,678
320	8. Short-term loans	17	1,729,717,626,846	1,739,522,673,755
322	9. Bonus and welfare fund	18	38,482,217,218	43,888,719,300
330	II. Non-current liabilities		3,579,432,224,652	3,575,732,562,419
337	1. Other long-term liabilities		2,768,559,555	2,768,559,555
338	2. Long-term loans	17	3,536,496,258,573	3,532,557,508,574
342	3. Long-term provisions	19	40,167,406,524	40,406,494,290
400	D. OWNERS' EQUITY		9,008,320,799,085	8,861,028,279,314
410	I. Capital	20	9,008,320,799,085	8,861,028,279,314
411	1. Share capital		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,850,753,040,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium		2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings		2,720,355,442,953	2,576,041,253,182
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		2,576,041,253,182	1,738,748,369,852
421b	- Undistributed earnings of current year		144,314,189,771	837,292,883,330
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		18,267,037,911,976	20,075,912,224,665



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 April 2025

INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT
for the three-month period ended 31 March 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter 1		Accumulated	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services		1,202,881,797,240	223,988,979,384	1,202,881,797,240	223,988,979,384
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	21.1	1,202,881,797,240	223,988,979,384	1,202,881,797,240	223,988,979,384
11	4. Costs of goods sold and services rendered	22	(758,185,654,194)	(207,871,392,673)	(758,185,654,194)	(207,871,392,673)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		444,696,143,046	16,117,586,711	444,696,143,046	16,117,586,711
21	6. Finance income	21.2	75,333,565,615	226,746,112,421	75,333,565,615	226,746,112,421
22	7. Finance expenses	23	(184,723,370,702)	(96,879,531,878)	(184,723,370,702)	(96,879,531,878)
23	- In which: Interest expenses		(100,771,793,626)	(87,281,540,105)	(100,771,793,626)	(87,281,540,105)
25	8. Selling expenses		(81,361,334,000)	(2,428,442,222)	(81,361,334,000)	(2,428,442,222)
26	9. General and administrative expenses		(71,032,313,444)	(87,561,855,011)	(71,032,313,444)	(87,561,855,011)
30	10. Operating profit		182,912,690,515	55,993,870,021	182,912,690,515	55,993,870,021
31	11. Other income		9,555,781,415	833,770,009	9,555,781,415	833,770,009
32	12. Other expenses		(179,113,044)	(245,745,130)	(179,113,044)	(245,745,130)
40	13. Other profit		9,376,668,371	588,024,879	9,376,668,371	588,024,879
50	14. Accounting profit before tax		192,289,358,886	56,581,894,900	192,289,358,886	56,581,894,900
51	15. Current corporate income tax expense	24	(44,959,215,853)	(2,864,621,581)	(44,959,215,853)	(2,864,621,581)
52	16. Deferred tax (expense) income		(3,015,953,262)	2,852,368,868	(3,015,953,262)	2,852,368,868
60	17. Net profit after tax		144,314,189,771	56,569,642,187	144,314,189,771	56,569,642,187

Nguyen Phuc Kim
Preparer

23 April 2025

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director



INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the three-month period ended 31 March 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		192,289,358,886	56,581,894,900
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation		5,845,407,351	5,889,022,975
03	Provisions		-	-
05	Profits from investing activities		(75,333,565,615)	(226,548,311,353)
06	Interest expenses		177,863,501,875	96,681,730,810
08	Operating profit (loss) before changes in working capital		300,664,702,497	(67,395,662,668)
09	Increase (decrease) in receivables		235,867,805,322	164,989,807,421
10	Increase (decrease) in inventories		644,825,964,497	(361,655,281,969)
11	Increase (decrease) in payables		(1,814,779,402,044)	489,280,703,972
12	Increase in prepaid expenses		34,033,766,324	(68,317,996,833)
14	Interest paid		(91,593,096,601)	(133,210,872,412)
15	Corporate income tax paid		(257,518,667,830)	(4,370,815,563)
17	Other cash outflows from operating activities		(5,406,502,082)	(15,133,173,343)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		(953,905,429,917)	4,186,708,605
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(2,250,000,000)	-
23	Net loans to other entities and term deposits		(13,205,000,000)	(1,185,167,097)
25	Payments for investments in other entities		125,000,000,000	(608,771,500,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		-	268,334,000,000
27	Interest and dividends received		79,798,184,010	293,439,921,242
30	Net cash flows used in investing activities		189,343,184,010	(48,182,745,855)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution and issuance of shares		2,978,330,000	-
33	Drawdown of borrowings		177,473,661,387	258,770,311,214
34	Repayment of borrowings		(190,181,496,280)	(260,773,663,386)
40	Net cash flows from financing activities		(9,729,504,893)	(2,003,352,172)

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the three-month period ended 31 March 2025

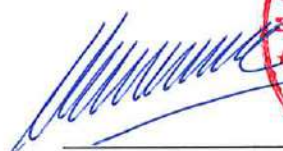
VND

Code	ITEMS	Notes	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
50	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents for the period		(774,291,750,800)	(45,999,389,422)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		3,390,289,401,797	339,184,233,454
70	Cash and cash equivalents at end of period	4	2,615,997,650,997	293,184,844,032



Nguyen Phuc Kim
Preparer

23 April 2025



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

As at 31 March 2025 and for the three-month period 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 Business Registration Certificate 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 03 February 2024.

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

As at 31 March 2025, the Company has twelve direct subsidiaries, ten indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associated company with details are as follows:

Companies	Locations	Businesses	Ownership and voting rights (direct and indirect) %
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An	Construction and real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long - Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company (*) ("NLG-NNR-HR Fuji")	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100
Nam Long SPV Company Limited ("Nam Long SPV")	HCMC	Real estate	100
Jointly-controlled entities			
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")**	Dong Nai	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limit	HCMC	Real estate	30.59

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

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

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

The number of the Company's employees as at 31 March 2025 is 128 employees (31 December 2024: 126 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 11.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 March 2025.

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

2.2 Applied accounting Standards and System

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

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 *Applied accounting documentation system*

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

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

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

3.2 *Inventories*

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 *Receivables*

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 *Leased assets*

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

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

3.6 *Depreciation and amortisation*

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 Company.

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 - 25 years
--------------------------	--------------

LUR with indefinite useful life is not amortised.

Investment properties are derecognised in the separate balance sheet 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 separate income statement in the year of retirement or disposal.

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

3.8 Borrowing costs

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

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

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period 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 separate income statement over 2 to 5 years:

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments

Investments in subsidiaries

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

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

Investments in joint ventures

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

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.11 Payables and accruals

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

3.12 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been being in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate income statement.

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

3.13 Treasury shares

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Provision

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

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

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

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

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.16 Appropriation of net profit

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

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

► *Investment and development fund*

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

► *Bonus and welfare fund*

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Revenue recognition

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

Sale of villas, town houses and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.18 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

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

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

3.19 Related parties

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

VND

31 March 2025 31 December 2024

Cash on hand	271,608,846	274,669,897
Cash in banks	458,132,297,850	872,433,941,300
Cash equivalents	2,157,593,744,301	2,517,580,790,600
TOTAL	2,615,997,650,997	3,390,289,401,797

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

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

6. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

VND

31 March 2025 31 December 2024

Trade receivables from related parties (Note 25)	347,704,150,210	337,869,310,325
Trade receivables from other customers	395,937,311,304	690,190,552,385
TOTAL	743,641,461,514	1,028,059,862,710
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	743,455,700,019	1,027,874,101,215

7. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

31 March 2025 31 December 2024

Advances to buy land and real estate projects	110,295,019,022	94,638,978,363
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	40,761,310,329	40,119,070,329
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
- Other	15,013,800,659	-
Advances to subcontractors	33,597,218,281	64,403,958,995
- Others	33,597,218,281	64,403,958,995
Advances to related parties (Note 25)	16,564,965,073	15,328,266,037
TOTAL	160,457,202,376	174,371,203,395
Short term provision for doubtful debts		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	(50,589,989,194)
NET	109,867,213,182	123,781,214,201

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Short-term		
Dividend receivables	248,094,625,969	276,913,339,316
Advances to employees for land compensation purposes	175,619,637,500	183,410,709,500
Salary advance for employees	16,868,498,567	-
Other advances for employees	79,170,565,386	32,092,258,498
Others	53,629,926,379	27,908,304,153
	573,383,253,801	520,324,611,467
Long-term		
Deposits	7,397,919,958	7,397,919,958
TOTAL	580,781,173,759	527,722,531,425
<i>In which:</i>		
Other receivables	304,229,999,526	245,933,138,014
Other receivables from related parties (Note 25)		
- Short-term	272,302,432,963	277,540,652,141
- Long-term	4,248,741,270	4,248,741,270

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

9. INVENTORIES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Inventory properties under development (i)	2,085,440,583,507	2,702,144,720,601
Project management services (ii)	5,385,578,710	33,507,406,113
TOTAL	2,090,826,162,217	2,735,652,126,714
(i) Inventory properties under development:		
<i>Can Tho Project</i>	1,583,419,270,735	1,849,664,002,876
<i>Akari Project</i>	213,767,958,507	552,952,765,915
<i>Phuoc Long B Project – extension</i>	123,771,858,878	123,577,414,433
<i>Tan Thuan Dong Project</i>	80,638,375,507	79,855,192,195
<i>Long An 36ha Project (*)</i>	23,266,557,115	18,491,524,622
<i>VSIP Project</i>	17,730,171,621	17,610,171,621
<i>Areco (Flora Novia) Project</i>	-	17,160,858,680
<i>Go O Moi Project</i>	12,312,418,134	12,312,418,134
<i>Other projects</i>	30,533,973,010	30,520,372,125
(ii) Project management services		
<i>VCT project</i>	-	26,057,514,909
<i>Phu Huu project</i>	5,385,578,710	5,385,578,710
<i>Other</i>	-	2,064,312,494
(*) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 17).		

10. PREPAID EXPENSES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Short-term		
Tool and equipment	3,467,100,667	1,994,001,667
Guarantee and commission fees	-	3,185,002,221
Others	2,822,574,221	-
	<u>6,289,674,888</u>	<u>5,179,003,888</u>
Long-term		
Commission fees and Show-houses	31,819,971,689	66,159,656,000
Tool and equipment	3,923,822,668	4,728,575,681
	<u>35,743,794,357</u>	<u>70,888,231,681</u>
TOTAL	42,033,469,245	76,067,235,569

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

11. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Investments in subsidiaries (Note 11.1)	10,217,479,990,403	10,342,479,990,403
Investments in jointly-controlled entities (Note 11.2)	1,530,463,884,249	1,530,463,884,249
TOTAL	11,747,943,874,652	11,872,943,874,652

11.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at 31 March 2025 as follow :

Subsidiaries	31 March 2025		31 December 2024	
	Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront	(i) 65.10	3,766,411,218,783	65.10	3,766,411,218,783
Nam Long VCD	(i) 91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	60	1,302,394,102,740	60	1,302,394,102,740
Nam Long Land	100	668,334,000,000	100	668,334,000,000
Nam Khang	100	585,981,690,000	100	585,981,690,000
Nam Long CP	100	505,590,909,656	100	505,590,909,656
Nam Phan	99.99	351,698,486,717	99.99	351,698,486,717
NLG – NNR – HR Fuji	50	185,214,839,707	50	310,214,839,707
Kikyo Valora	50	291,500,000,000	50	291,500,000,000
Nam Phat Land	90	270,000,000,000	90	270,000,000,000
Nguyen Son	87.33	97,989,372,800	87.33	97,989,372,800
Nam Long SPV	100	5,000,000,000	100	5,000,000,000
TOTAL		10,217,479,990,403		10,342,479,990,403

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

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

11. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

11.2 Investments in jointly controlled entities and associate

Entities	Business	31 March 2025		31 December 2024	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Paragon (ii)	Real Estate	50	990,463,884,249	50	990,463,884,249
NNH Mizuki Joint Stock Company (i)	Real Estate	50	<u>540,000,000,000</u>	50	<u>540,000,000,000</u>
			<u>1,530,463,884,249</u>		<u>1,530,463,884,249</u>

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

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

12. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Trade payables to other parties	218,590,907,365	466,227,750,355
- Construction investing Joint Stock Company		
Ricons	63,608,038,922	248,886,780,996
- Pham Nguyen Construction Investment Joint Stock Company	10,905,077,519	25,642,981,950
- Others	144,077,790,924	191,697,987,409
Trade payables to related parties (Note 25)	207,837,073,152	548,786,548,268
TOTAL	<u>426,427,980,517</u>	<u>1,015,014,298,623</u>

13. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Corporate income tax	71,160,783,931	270,401,972,964
Personal income tax	29,286,073,654	26,721,233,336
Value added tax	2,566,420,977	-
TOTAL	<u>103,013,278,562</u>	<u>297,123,206,300</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

14. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Advances from other parties	1,206,859,566,360	2,074,832,047,440
Advances from related parties (Note 25)	555,507,774,316	557,192,021,600
TOTAL	1,762,367,340,676	2,632,024,069,040

15. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Cost-to-complete of projects	769,209,650,116	712,509,879,461
Interest expense payables	186,098,172,705	176,919,475,680
Other operating costs	64,822,965,381	127,589,679,806
TOTAL	1,020,130,788,202	1,017,019,034,947
<i>In which:</i>		
Accrued expenses to other parties	880,704,386,215	885,480,905,957
Accrued expenses to related parties (Note 25)	139,426,401,987	131,538,128,990

16. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	31 March 2025	31 December 2024
Investment contributions received for BCCs	333,000,000,000	583,000,000,000
Profit shared to BCC partners	115,274,204,692	168,321,175,361
Maintenance funds	121,917,802,829	108,739,139,128
Dividends payables	1,397,489,798	1,450,871,461
Deposits received	805,000,000	815,000,000
Others	23,038,632,161	16,489,253,728
TOTAL	595,433,129,480	878,815,439,678
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 25)	448,412,883,610	751,981,842,026
Other payables to other parties	147,020,245,870	126,833,597,652

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

17. LOANS

		VND
	31 March 2025	31 December 2024
Short-term		
Short-term loans from related parties (Notes 17.1)	408,020,552,171	408,020,552,171
Short-term loan from banks (Note 17.3)	663,718,653,318	675,926,488,211
Current portion of bonds (Note 17.5)	657,978,421,357	655,575,633,373
	<u>1,729,717,626,846</u>	<u>1,739,522,673,755</u>
Long-term		
Bonds (Note 17.5)	2,960,954,166,663	2,956,515,416,664
Long-term loans from bank (Note 17.4)	400,000,000,000	400,000,000,000
Long-term loans from related parties (Notes 17.2)	175,542,091,910	176,042,091,910
	<u>3,536,496,258,573</u>	<u>3,532,557,508,574</u>
TOTAL	<u>5,266,213,885,419</u>	<u>5,272,080,182,329</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

17. LOANS (continued)

17.1 Short-term loans from related parties

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

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>
Nam Khang	105,000,000,000	03 May 2025	7.3%
Nam Phat Land	100,000,000,000	20 June 2025	6%
Kikyo Valora	100,000,000,000	01 March 2026	6%
Nam Long CP	40,000,000,000	25 December 2025	6%
Nam Long Retail	15,000,000,000	24 October 2025	6%
Nam Long Mekong	34,020,552,171	31 December 2025	6%
Nam Long Mekong	<u>14,000,000,000</u>	19 July 2025	6%
TOTAL	<u>408,020,552,171</u>		

17.2 Long-term loans from related parties

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

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a.)</i>
Nam Phan	<u>175,542,091,910</u>	15 May 2026	6%
TOTAL	<u>175,542,091,910</u>		

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

17. LOANS (continued)

17.3 Short-term loans from banks

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

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a)</i>	
Orient Commercial Joint Stock Bank	399,937,243,962	14 June 2025	7-7.4%	Unsecured
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	12 September 2025	7%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,557,632,321	17 October 2025	6-6.9%	Lot 6262, Map sheet 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	74,532,782,316	23 June 2025	6.5%	Unsecured
TOTAL	<u>663,718,653,318</u>			

17.4 Long-term loans from banks

<i>Lenders</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>		<i>(% p.a)</i>	
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	25 October 2027	8.6%	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, City. Can Tho is invested by Nam Long Investment Joint Stock Company - Can Tho Branch

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

17. LOANS (continued)

17.5 Bonds

Arrangement organizations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
		VND				
Techcom Securities Joint	Techcom Securities Joint Stock Company	800,000,000,000	9.78%	22 August 2027	Debt restructuring of the issuer	65,517,241 Southgate's shares owned by Nam Long Group
Stock Company	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.5%	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	56,165,462 VCD's shares owned by the Company (Note 11.1)
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11%	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 VCD's shares owned by the Company (Note 11.1)
Vietnam International Securities Joint Stock Company	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.7%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Lot 7692, Map sheet 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

17. LOANS (continued)

17.5 Bonds

Arrangement/
guarantor
organizations

Owners

Amount
VND

Interest rate
(% p.a.)

Maturity date

Purpose

Collateral

VNDIRECT
Securities Joint
Stock Company

VNDIRECT Securities Joint Stock
Company

126,000,000,000

Sun Life VN Life Insurance Co., Ltd

126,000,000,000

Generali Vietnam Life Insurance
L.L.C

100,000,000,000

Post-Telecommunication Joint Stock
Insurance Corporation

100,000,000,000

KIS Vietnam Securities Joint Stock
Company

70,000,000,000

AIA (Vietnam) Life Insurance Co.,
Ltd

16,000,000,000

FWD Life Insurance Co., Ltd

12,000,000,000

Less:

Issuance costs

(41,067,411,980)

3,618,932,588,020

17 June 2029

9.50%

Implement the
Company's
investment plans and
projects

30,580,749 Southgate's
shares owned by the
Company (Note 11.1)

In which:

Non-current portion

2,960,954,166,663

Current portion

657,978,421,357

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

18. BONUS AND WELFARE FUND

	VND	
	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Beginning balance	43,888,719,300	59,023,789,098
Increase	-	-
Fund usage	(5,406,502,082)	(15,133,173,343)
Ending balance	<u>38,482,217,218</u>	<u>43,890,615,755</u>

19. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

20. OWNERS' EQUITY

	VND				
	<i>Share capital</i>	<i>Share capital surplus</i>	<i>Investment & development funds</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
For the three-month ended 31 March 2024					
31 December 2023	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013
Net profit for the period	-	-	-	56,569,642,187	56,569,642,187
31 March 2024	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>2,431,271,455,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>2,021,181,970,068</u>	<u>8,306,168,996,200</u>
For the three-month ended 31 March 2025					
31 December 2024	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,576,041,253,182	8,861,028,279,314
Cash dividends	-	-	-	-	-
Issue Bonus Stock	2,978,330,000	-	-	-	2,978,330,000
Net profit for the period	-	-	-	144,314,189,771	144,314,189,771
31 March 2025	<u>3,850,753,040,000</u>	<u>2,431,271,455,967</u>	<u>5,940,860,165</u>	<u>2,720,355,442,953</u>	<u>9,008,320,799,085</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

21. REVENUES

21.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
Revenue from project management services and sale of land, apartments, townhouses, villas	1,201,539,127,023	223,040,353,669
Revenue from others services	1,342,670,217	948,625,715
Net revenue	1,202,881,797,240	223,988,979,384

21.2 Finance income

	VND	
	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
Dividends income and gain from investments	45,054,931,507	220,192,536,852
Interest income from bank deposit	30,278,634,108	6,553,575,569
TOTAL	75,333,565,615	226,746,112,421

22. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
Cost of project management services and sale of land, apartments, townhouses	758,185,654,194	207,802,124,842
Cost of others services	-	69,267,831
TOTAL	758,185,654,194	207,871,392,673

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

23. FINANCE EXPENSES

		VND
	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Interest expenses on bank loans and bonds	107,631,662,453	96,681,730,810
Loss from disposal of investments	<u>77,091,708,249</u>	<u>197,801,068</u>
TOTAL	<u>184,723,370,702</u>	<u>96,879,531,878</u>

24. CORPORATE INCOME TAX

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

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

		VND
	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Current CIT expense	<u>44,959,215,853</u>	<u>2,864,621,581</u>
TOTAL	<u>44,959,215,853</u>	<u>2,864,621,581</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions with related parties during the period ended 31 March 2025 were as follows:

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Nam Long VCD	Subsidiary	Office rental fee	134,901,818	87,687,268
		Revenue from services	47,634,073,000	10,956,960,000
		Advance management services	-	199,551,338,000
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Preferred stock dividends	29,004,931,507	5,784,109,589
		Management services fee	900,000,000	900,000,000
		Profit share for BCC project	77,091,708,249	197,801,068
Waterfront Dong Nai	Subsidiary	Revenue from project management services	771,267,242	4,063,597,758
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Revenue from project management services	-	42,153,763,669
		Received dividend	1,800,000,000	173,484,000,000
		Capital redemption	-	-
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	10,068,334,415	51,764,827,174
		Interest expenses	1,916,250,001	2,123,333,333
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	6,313,794,616	61,321,592,825
		Capital contribution	-	168,334,000,000
		Receiveable from share transfer	-	168,334,000,000
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	-	169,929,630,000
		Dividends receivable	14,250,000,000	14,250,000,000
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	258,872,522	24,609,926,318
		Dividends income	-	3,468,087,263

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period ended 31 March 2025 were as follows:

VND

Related parties	Relationship	Transactions	For the three-month ended 31 March 2025	For the three-month ended 31 March 2024
Nam Long CP	Subsidiary	Capital Contribution	100,000,000,000	100,000,000,000
		Management fee	3,210,191,383	94,670,000
		Interest expenses	600,000,000	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend income	-	17,000,000,000
		Service expense	20,148,763	-
Nam Long Service	Subsidiary	Dividend income	-	4,700,000,000
		Construction and service fee	-	2,328,783,557
		Rental fee	439,570,645	46,900,000
Nguyen Son	Subsidiary	Interest expenses	-	664,300,000
Nam Phan	Subsidiary	Interest expenses	2,136,714,712	2,776,138,394
		Loan repayment	500,000,000	-
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	1,500,000,001	1,516,666,667
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expenses	720,308,282	515,978,375
		Dividend	-	356,340,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Capital contribution	-	2,000,000,000
		Dividend receivable	-	900,000,000
		Car rental fee	136,904,350	162,073,643
		Interest expenses	-	21,233,333
Nam Long Retail	Subsidiary	Apartment Purchase	1,135,181,818	-
		Interest expenses	225,000,000	-
		Capital Transfer	-	100,000,000,000
		Dividend receivable	-	250,000,000
Nam Viên	Subsidiary	Service expense	-	282,516,284
Nam Phat Land	Subsidiary	Interest expenses	1,500,000,000	1,563,333,333
		Loan repayment	-	10,000,000,000
		Dividend received	-	10,400,000,000

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 March 2025, amounts due to and due from related parties were as follows:

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	31 March 2025	31 December 2024
Short-term trade receivables (Note 6)				
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	145,779,418,615	145,779,418,615
Paragon	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	66,973,000,000	66,973,000,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Management consultant fee	12,612,898,421	49,190,972,315
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	22,181,404,576	22,181,404,576
Nam Long VCD	Subsidiary	Other services	60,377,634,902	8,932,836,062
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	-	7,579,429,438
Anabuki NL Housing service	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Service	Subsidiary	Other services	2,340,233,590	1,839,212,590
Nam Long Retail	Subsidiary	Other services	1,198,129,411	-
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Management consultant fee	848,393,966	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	312,610,944	312,610,944
			347,704,150,210	337,869,310,325

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 March 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	31 March 2025	VND 31 December 2024
Short-term advances to suppliers (Note 7)				
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	9,567,766,981
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	5,523,123,070	4,333,220,934
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	765,813,223	765,813,223
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	502,404,899	502,404,899
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Management service fee	46,796,900	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			16,564,965,073	15,328,266,037
Other short-term receivables (Note 8)				
Southgate	Subsidiary	Dividend income	213,466,068,493	199,216,068,493
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Dividend income	23,283,561,645	44,571,780,823
Nguyen Son	Subsidiary	Redemption capital	25,977,690,000	25,977,690,000
Nam Long Services	Subsidiary	Dividend income	327,800,000	327,800,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend income	1,300,000,000	1,300,000,000
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	5,400,000,000	3,600,000,000
Nam Phan	Subsidiary	Return capital from BCC	1,920,000,000	1,920,000,000
Anabuki	Associate	Services	627,312,825	627,312,825
			272,302,432,963	277,540,652,141
Other long-term receivables (Note 8)				
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	510,121,365
Anabuki	Associate	Deposit	110,000,000	110,000,000
			4,248,741,270	4,248,741,270

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 March 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Short-term trade payables (Note 12)				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	35,892,304,863	254,728,578,542
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	94,877,461,359	129,627,801,023
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	24,121,466,720	95,734,005,660
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	22,909,626,103	20,275,355,094
Nam Long Services	Subsidiary	Management services fees	4,168,022,858	4,168,022,858
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	16,161,573,208	34,262,093,969
Anabuki	Associate	Management service fee	3,936,595,000	3,936,595,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	4,613,597,451	5,665,694,799
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Management consultant fee	990,000,000	-
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	166,425,590
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	-	112,814,254
Southgate	Subsidiary	Management services fees	-	109,161,479
			207,837,073,152	548,786,548,268
Short-term advance from customers (Note 14)				
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance to project management services	286,544,324,600	286,544,324,600
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Akari project	267,000,000,000	267,000,000,000
Nam Long Services	Subsidiary	Advances	-	1,529,697,000
Tan Hiep	Related party	Advances	1,963,449,716	2,118,000,000
			555,507,774,316	557,192,021,600

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 March 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<i>Other short-term payables (Note 16)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC – Akari Project Profit share for Akari Project	333,000,000,000	583,000,000,000
			80,545,729,808	133,454,021,559
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment Profit share for Ehome Project	34,728,474,884	34,728,474,884
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expense	-	660,666,665
			448,412,883,610	751,981,842,026
<i>Short-term loans (Note 17)</i>				
Nam Khang	Subsidiary	Loan	105,000,000,000	105,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	100,000,000,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	100,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	48,020,552,171	48,020,552,171
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	40,000,000,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	15,000,000,000	15,000,000,000
			408,020,552,171	408,020,552,171
<i>Long-term loans (Note 17)</i>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	175,542,091,910	176,042,091,910

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 March 2025, amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 March 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<i>Short-term accrued expenses (Note 15)</i>				
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	38,008,624,334	39,008,624,334
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	47,766,230,898	45,129,516,186
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	22,316,666,673	20,816,666,672
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	6,940,242,714	6,429,934,431
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	8,121,666,667	6,621,666,667
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,556,209,588	2,556,209,588
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	11,280,927,780	9,364,677,779
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan interest	1,182,500,000	957,500,000
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	<u>1,253,333,333</u>	<u>653,333,333</u>
			<u>139,426,401,987</u>	<u>131,538,128,990</u>

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

	VND	
	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Remuneration to members of the BOD	4,320,279,443	4,420,891,943
Remuneration to members of the Management	<u>13,425,398,240</u>	<u>7,683,053,073</u>
TOTAL	<u>17,745,677,683</u>	<u>12,103,945,016</u>

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

	<i>For the three-month ended 31 March 2025</i>	<i>For the three-month ended 31 March 2024</i>
Salary and operating expenses of Audit Committee	<u>277,046,042</u>	<u>48,483,507</u>

INTERIM NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at 31 March 2025 and for the three-month period then ended

26. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

		
_____ Nguyen Phuc Kim Preparer	_____ Nguyen Quang Duc Chief Accountant	_____ Lucas Ignatius Loh Jen Yuh General Director

The signature of the General Director is accompanied by a red circular official stamp. The stamp contains the text: 'M.S.D.N. 0301438936 C.T.C.P.' around the top edge, 'CONG TY CO PHAN' in the center, 'DAU TU' below it, and 'NAM LONG' at the bottom. The stamp also includes the words 'QUAN 7 TP HO CHI MINH' around the bottom edge.

23 April 2025

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 059/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 23 April 2025

Re: Explaining the variance from 10% and
above of profit after tax in Q1.2025
comparing with the same period last year

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

- Company name: Nam Long Investment Corporation
- Ticker: NLG
- Head office: No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Ward Tan Phu, District 7, Ho Chi Minh City
- Phone: 028 5416 1718 Fax: 028 54171819

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market, Nam Long Investment Corporation hereby explains the case profit after tax of Q1.2025 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Q1.2025 (dong)	Q1.2024 (dong)	Variance
1	Revenues	1,202,881,797,240	223,988,979,384	437%
2	Net profit after tax	144,314,189,771	56,569,642,187	155%

Net revenue in Quarter 1.2025 was VND 1,203 billion, increased by VND 979 billion or 437% compared to the same period in 2024. Net profit after tax in Quarter 1.2025 was VND 144 billion, increased by VND 88 billion or 155% comparing to the same period last year, mainly due to the increase in selling apartments revenue from Akari and Can Tho projects.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

23 April 2025