

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 58

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn 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	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kkyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kkyo 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	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	78,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(\*\*) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 60756865/67730096/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Young Chí Khang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

TY  
HỮU  
HẠN  
AM  
30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.712.601.702.484</b>	<b>25.313.340.937.922</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.073.395.626.989</b>	<b>2.540.097.046.548</b>
111	1. Tiền		573.606.534.549	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.499.789.092.440	1.880.756.606.750
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>966.308.364.121</b>	<b>1.050.124.713.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		966.308.364.121	1.050.124.713.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.708.129.187.972</b>	<b>3.637.168.001.946</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.894.908.287.376	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	911.431.884.653	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	44.500.000.000	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	882.522.878.121	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(25.233.862.178)	(21.857.612.325)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>19.160.614.710.482</b>	<b>17.352.988.318.690</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.227.863.115.770	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.248.405.288)	(67.854.374.520)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>804.153.812.920</b>	<b>732.962.857.657</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	390.093.469.123	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	413.175.386.207	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	884.957.590	1.351.900.574



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.013.839.120.147</b>	<b>3.297.882.454.066</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>73.542.864.850</b>	<b>13.300.991.868</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	61.789.212.750	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	11.753.652.100	13.300.991.868
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>135.770.780.982</b>	<b>140.508.352.551</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	57.867.119.438	58.148.886.006
222	Nguyên giá		160.394.585.410	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.527.465.974)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	77.903.661.546	82.359.466.545
228	Nguyên giá		134.504.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.600.707.301)	(45.490.777.302)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>297.854.160.381</b>	<b>304.888.451.973</b>
231	1. Nguyên giá		363.190.915.065	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(65.336.754.684)	(58.302.463.092)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>40.461.932.830</b>	<b>44.394.145.897</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	40.461.932.830	44.394.145.897
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.844.893.846.638</b>	<b>2.219.813.464.377</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.842.484.846.638	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>621.315.534.466</b>	<b>574.977.047.400</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	145.675.717.832	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	474.795.424.941	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	844.391.693	3.172.729.539
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>29.726.440.822.631</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.420.603.942.015</b>	<b>15.078.468.067.413</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>11.990.579.946.640</b>	<b>9.886.451.797.916</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.229.749.416.817	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	4.519.527.851.094	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	103.972.583.012	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động		14.350.193.494	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.062.014.524.129	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	4.159.790.111	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.386.164.085.359	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	24	3.567.162.932.195	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	30.408.477.604	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	73.070.092.825	73.991.266.364
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.430.023.995.375</b>	<b>5.192.016.269.497</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	226.522.803.858	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	126.797.853.072	120.647.666.831
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	2.965.011.638.125	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.063.766.780.276	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	47.924.920.044	52.108.900.419
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.305.836.880.616</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.305.836.880.616</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.721.481.280.245	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.653.627.591.415	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		67.853.688.830	483.736.401.573
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.080.631.482.050	4.149.539.656.810
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>29.726.440.822.631</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	456.934.229.202	1.188.480.356.856
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(241.829.468.987)	(468.010.846.950)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		215.104.760.215	720.469.509.906
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	275.627.911.400	86.308.479.512
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(118.151.459.252)	(151.054.879.681)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(118.151.459.252)	(151.054.879.681)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	67.623.947.366	115.503.299.709
25	7. Chi phí bán hàng	32	(75.346.428.439)	(165.092.741.442)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(252.805.784.261)	(263.563.960.381)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		112.052.947.029	342.569.707.623
31	10. Thu nhập khác	34	24.863.505.346	18.851.249.912
32	11. Chi phí khác	34	(6.166.413.859)	(7.056.130.301)
40	12. Lợi nhuận khác	34	18.697.091.487	11.795.119.611
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		130.750.038.516	354.364.827.234
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(52.986.257.865)	(105.752.507.783)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.3	17.086.835.939	(907.645.793)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		94.850.616.590	247.704.673.658
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		67.853.688.830	127.618.612.972
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	26.996.927.760	120.086.060.686
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	168	312
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	168	312

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng


  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024


VND

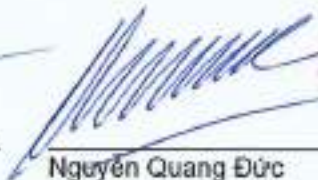
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>130.750.038.516</b>	<b>354.364.827.234</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	24.863.991.576	23.537.798.298
03	Hoàn nhập dự phòng		(9.259.610.521)	(2.927.141.658)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(343.251.858.766)	(201.811.779.221)
06	Chi phí lãi vay	33	118.151.459.252	151.054.879.681
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(78.745.979.943)</b>	<b>324.218.584.334</b>
09	Giảm các khoản phải thu		41.718.488.802	361.265.919.930
10	Tăng hàng tồn kho		(1.654.241.216.085)	(1.265.273.603.631)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.278.151.078.466	(3.787.646.464)
12	Tăng chi phí trả trước		(67.629.134.966)	(12.567.966.065)
14	Tiền lãi vay đã trả		(278.467.701.318)	(296.908.324.342)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(163.019.610.694)	(221.341.766.027)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(34.986.036.377)	(13.061.848.870)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(957.220.112.115)</b>	<b>(1.127.456.651.135)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.945.608.751)	(9.250.179.945)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	268.040.000
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(582.801.655.613)	(315.391.925.972)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		663.695.479.677	229.323.711.627
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(55.000.000.000)	(120.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		215.939.768.752	113.070.808.655
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>230.887.984.065</b>	<b>(101.979.545.635)</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	24.5	1.413.763.605.745	1.124.274.966.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(995.117.878.672)	(1.277.163.387.167)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(159.015.018.582)	(70.659.262.433)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		259.630.708.491	(223.547.682.652)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(466.701.419.559)	(1.452.983.879.422)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.073.395.626.989	2.320.274.634.954

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu 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 Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản 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	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 Sân Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(\*\*) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 809 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 834).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc 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 Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu 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 hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỶ**

**4.1 Chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	1.495.823.187	1.745.673.833
Tiền gửi ngân hàng	572.110.711.362	657.594.765.965
Các khoản tương đương tiền (*)	1.499.789.092.440	1.880.756.606.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.073.395.626.989</b>	<b>2.540.097.046.548</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 1,5%/năm đến 6,7%/năm.

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

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3%/năm đến 10,5%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các khách hàng khác	1.520.527.511.609	1.030.281.878.393
- Paragon Urban Development Co.,Ltd	387.500.000.000	-
- Khác	1.133.027.511.609	1.030.281.878.393
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	374.380.775.767	496.126.338.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.894.908.287.376</b>	<b>1.526.408.217.022</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(459.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.894.448.525.881</b>	<b>1.525.948.455.527</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	322.366.873.289	310.336.873.289
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	12.030.000.000	-
- Khác	3.929.918.840	4.429.920.930
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	521.428.590.729	549.376.760.691
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	326.280.861.045	289.838.216.770
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phạm Nguyễn	58.244.952.600	-
- Khác	136.902.777.084	259.538.543.921
Tạm ứng khác	67.636.420.635	106.681.375.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>911.431.884.653</b>	<b>966.395.009.001</b>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	911.277.444.653	958.089.022.604
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)	154.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND			
<i>Cá nhân 1</i>				
Khoản vay 1	39.518.248.580		Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
<i>Cá nhân 2</i>				
Khoản vay 1	17.500.000.000		Ngày 31 tháng 3 năm 2025	9,2
Khoản vay 2	12.500.000.000		Ngày 23 tháng 3 năm 2025	9,2
	<u>30.000.000.000</u>			
<i>Cá nhân 3</i>				
Khoản vay 1	15.230.004.170		Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000		Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
	<u>22.270.964.170</u>			
<i>Cá nhân 4</i>				
Khoản vay 1	7.000.000.000		Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000		Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0
Khoản vay 3	2.500.000.000		Ngày 30 tháng 11 năm 2024	6,0
	<u>14.500.000.000</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Ngắn hạn</i>	44.500.000.000			
<i>Dài hạn</i>	61.789.212.750			

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

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cá nhân 1	39.518.248.580	-	-	39.518.248.580
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	-	-	22.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	-	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	422.492.407.670	422.924.497.869
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.410.827.943	269.797.594.274
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	57.068.530.470	58.048.417.932
Tạm ứng cho nhân viên	55.877.690.099	26.464.098.832
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	36.372.294.781	31.105.821.355
Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh Khác	41.301.127.158	170.000.000.000
	<u>882.522.878.121</u>	<u>1.059.933.175.498</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ đã nhận	11.753.652.100	13.300.991.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>894.276.530.221</b>	<b>1.073.234.167.366</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(24.774.100.683)</u>	<u>(21.397.850.830)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>869.502.429.538</b>	<b>1.051.836.316.536</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	813.379.966.544	822.829.611.534
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	56.122.462.994	229.006.705.002

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

- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:

- HĐHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 1.623.067.478 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngày 1 tháng 1	21.397.850.830	17.105.751.807
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	3.376.249.853	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Ngày 30 tháng 6</b>	<b>24.774.100.683</b>	<b>17.105.751.807</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	19.194.458.117.845	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	29.017.572.263	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	4.387.425.662	12.591.785.037
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.227.863.115.770</b>	<b>17.420.842.693.210</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.248.405.288)	(67.854.374.520)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>19.160.614.710.482</b>	<b>17.352.988.318.690</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.651.580.404.372	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.837.036.434.824	3.560.213.515.392
Dự án Hoàng Nam (Akeri) (**)	2.425.650.560.245	1.666.979.677.284
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.036.208.390.065	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ (**)	1.492.558.899.674	1.280.709.815.278
Dự án Nguyễn Sơn	207.824.776.579	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	202.450.861.257	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	111.821.881.630	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	70.292.107.550	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	68.532.274.419	68.032.274.419
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	32.629.687.749	12.960.800.537
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	25.249.982.394	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha	23.486.095.946	24.473.165.941
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	6.551.691.466	24.937.372.471

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

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

(\*\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 153.882.762.577 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 55.400.355.672 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Ngày 1 tháng 1	67.854.374.520	69.834.596.776
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(605.969.232)</u>	<u>(1.648.919.458)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>67.248.405.288</u>	<u>68.185.677.318</u>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	374.489.562.459	327.679.359.670
Công cụ, dụng cụ	8.511.579.490	10.370.519.960
Khác	<u>7.092.327.174</u>	<u>6.402.704.018</u>
	<u>390.093.469.123</u>	<u>344.452.583.648</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	128.888.559.119	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	15.802.716.628	12.846.939.269
Chi phí chờ phân bổ khác	<u>984.442.085</u>	<u>3.526.523.415</u>
	<u>145.675.717.832</u>	<u>123.687.468.341</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>535.769.186.955</u>	<u>468.140.051.989</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Mua mới	192.250.001	59.800.000	3.953.600.000	46.990.001	-	4.252.640.002
Thanh lý	(181.818.182)	-	-	-	-	(181.818.182)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	83.419.721.079	31.320.297.710	30.426.006.465	10.894.112.959	4.334.447.197	160.394.595.410
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Khấu hao trong kỳ	(791.585.855)	(659.579.904)	(1.916.338.974)	(19.621.226)	(1.004.306.180)	(4.391.432.139)
Thanh lý	38.843.749	-	-	-	-	38.843.749
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	(45.178.067.165)	(19.357.964.522)	(23.561.493.960)	(10.866.744.184)	(3.563.196.143)	(102.527.465.974)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	38.241.653.914	11.962.333.188	6.864.512.505	27.368.775	771.251.054	57.867.119.436
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	-	6.654.125.000	6.654.125.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>13.564.231.213</u>	<u>120.940.137.634</u>	<u>134.504.368.847</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	18.569.597.200	18.569.597.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.010)	(11.068.803.989)	(11.109.929.999)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(2.614.099.935)</u>	<u>(53.986.607.366)</u>	<u>(56.600.707.301)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>10.991.257.288</u>	<u>71.368.209.257</u>	<u>82.359.466.545</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>10.950.131.278</u>	<u>66.953.530.268</u>	<u>77.903.661.546</u>

(\*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>25.019.644.770</u>	<u>338.171.270.295</u>	<u>363.190.915.065</u>
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	45.501.693.673	45.501.693.673
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Tăng trong kỳ	<u>(19.726.726)</u>	<u>(7.014.564.866)</u>	<u>(7.034.291.592)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(9.963.849.924)</u>	<u>(55.372.904.760)</u>	<u>(65.336.754.684)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>15.075.521.572</u>	<u>289.812.930.401</u>	<u>304.888.451.973</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>15.055.794.846</u>	<u>282.798.365.535</u>	<u>297.854.160.381</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	17.315.542.288	16.585.337.581
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(7.034.291.592)	(6.438.374.813)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng văn phòng	23.217.275.100	22.079.496.967
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	13.463.105.230	13.916.796.430
Khác	3.781.552.500	8.397.852.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.461.932.830</b>	<b>44.394.145.897</b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.842.484.846.638	2.217.404.464.377
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.844.893.846.638</b>	<b>2.219.813.464.377</b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,00	984.519.130.211	75,00	1.251.778.695.316
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.529.107.630.211</b>		<b>1.796.367.195.316</b>

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

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

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

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

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Tăng trong kỳ (*)	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
Giảm trong kỳ (TM số 4)	-	-	(492.259.565.105)	(492.259.565.105)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
<b>Phần lấy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.381.134.387	66.496.244.355	(253.431.376)	67.623.947.366
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(175.284.000.000)	-	(175.284.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	10.596.972.583	303.661.477.570	(881.233.726)	313.377.216.427
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	15.185.472.583	843.661.477.570	983.637.896.485	1.842.484.846.638

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hong Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND		
	6D	Southgate	Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong kỳ	<u>(760.181.830)</u>	<u>(1.568.156.016)</u>	<u>(2.328.337.846)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(7.601.818.460)</u>	<u>(8.564.544.390)</u>	<u>(16.166.362.850)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>844.391.693</u>	<u>844.391.693</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	563.950.880.783	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	91.988.812.606	63.401.501.886
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons	12.913.714.448	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	4.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	2.556.910.627	35.860.414.876
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	553.430.841.194	515.679.811.585
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.229.749.416.817</u></b>	<b><u>1.175.387.288.289</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.223.200.043.215	1.162.292.006.362
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	6.549.373.602	13.095.281.927

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sân (*)	4.206.809.387.421	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**)	312.500.000.000	662.500.000.000
Khác	218.463.673	1.523.519.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.519.527.851.094</u></b>	<b><u>3.814.598.243.120</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	4.519.309.387.421	3.813.074.723.370
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	218.463.673	1.523.519.750

(\*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(\*\*) Đây là khoản nhận ứng trước còn lại từ Paragon Urban Development Co., Ltd cho việc chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu của Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải thu</b>				VND
Thuế giá trị gia tăng	387.168.373.435	235.830.124.408	(209.813.111.636)	413.175.386.207
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	260.065.100	631.026.085	(330.414.717)	560.696.468
Các loại thuế khác	1.091.815.474	-	(767.554.352)	324.261.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.510.274.009</b>	<b>236.461.150.493</b>	<b>(210.911.080.705)</b>	<b>414.060.343.797</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	180.288.085.738	52.986.257.865	(163.019.610.694)	70.254.732.909
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	153.435.054.272	42.711.349.839	(152.567.638.888)	43.578.765.223
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	26.853.031.466	10.274.908.026	(10.451.971.806)	26.675.967.686
Thuế thu nhập cá nhân	44.781.877.061	58.201.442.091	(73.055.176.599)	29.928.142.253
Thuế giá trị gia tăng (*)	23.464.461.699	226.282.573.851	(245.976.849.156)	3.770.186.394
Các loại thuế khác	107.349.336	3.879.303.899	(3.967.131.779)	19.521.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.641.773.834</b>	<b>341.349.577.706</b>	<b>(486.018.768.528)</b>	<b>103.972.583.012</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	845.064.244.970	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	82.163.847.961	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	134.786.431.198	108.891.386.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.062.014.524.129</u></b>	<b><u>945.641.237.461</u></b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Cố tức phải trả cổ đông không kiểm soát	734.700.929.497	605.806.887.530
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	302.382.456.017	292.385.410.195
Kỳ quỹ đã nhận	206.557.569.267	153.456.300.632
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	1.676.860.000	2.162.000.000
Khác	140.846.270.578	78.511.249.285
	<u>1.386.164.085.359</u>	<u>1.132.321.847.642</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ	124.755.695.072	120.520.308.831
Khác	2.042.158.000	127.358.000
	<u>126.797.853.072</u>	<u>120.647.666.831</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.512.961.938.431</u></b>	<b><u>1.252.969.514.473</u></b>

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	1.930.168.941.676	943.516.250.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	913.792.840.052	952.096.698.475
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 24.2)	554.000.096.074	337.264.186.072
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 24.3)	169.201.054.393	169.201.054.393
	<u>3.567.162.932.195</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.4)	1.700.874.734.786	2.131.460.300.761
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	1.264.136.903.339	1.573.923.227.845
	<u>2.965.011.638.125</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.532.174.570.320</u></b>	<b><u>6.107.461.717.546</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND			
Vay 1	299.834.662.700	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 11 tháng 3 năm 2025	5,80%	Thửa 2479 và Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5 và Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	187.644.990.432	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 6 năm 2025	6,3% - 6,6%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	151.869.921.450	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 27 tháng 3 năm 2025	7,1% - 8,55%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 4	100.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024	6,6% - 7,3%	Quyền tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Sơn
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.116.308.515	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2024 đến ngày 22 tháng 11 năm 2024	4,27% - 7,54%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	58.906.705.373	Từ ngày 22 tháng 10 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024	6,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	26.420.251.582	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 18 tháng 11 năm 2024	5% - 5,8%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>913.792.840.052</b>			

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BC9a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	317.796.730.457	Ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,40%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án ở DNWF (TM số 11)
Vay 2	163.862.801.632	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	7,40%	28.000.000 cổ phiếu NLG – NNR – HR Fuji do Công ty sở hữu
Vay 3	110.898.056.096	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Vàm Cỏ Đông	9,50%	Quyền liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Block F, Dự án Akari
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9,00%	Bất động sản tại Thửa 2479, Tờ Bản đồ Số 5; Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6; Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	4,10% - 5,70%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	11,00% - 11,70%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án ở DNWF (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.818.136.999.413</b>				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	1.264.136.903.339				
- Vay dài hạn đến hạn trả	554.000.096.074				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Cá nhân 5	71.538.326.525	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
Cá nhân 6	49.584.591.368	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
Cá nhân 7	48.078.136.500	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.201.054.393</u></b>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu  
xếp/bảo lãnh  
phát hành

Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ Thương Thượng	950.000.000.000	12,76%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd (Việt Nam)	510.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,50%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	500.000.000.000	7,40%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.4 Trái phiếu tiếp theo

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	280.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	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	9,50%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành (28.956.323.538)

**Ngày 30 tháng 6 năm 2024**

**3.631.043.676.462**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

1.930.168.941.676

Trái phiếu dài hạn

1.700.874.734.786

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546	
Tiền thu từ đi vay	863.763.605.745	550.000.000.000	1.413.763.605.745	
Tiền chi trả nợ gốc	(995.117.878.672)	-	(995.117.878.672)	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(7.400.000.000)	(7.400.000.000)	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	13.467.125.701	13.467.125.701	
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>2.901.130.893.858</u>	<u>3.631.043.676.462</u>	<u>6.532.174.570.320</u>	

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngày 1 tháng 1	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(34.781.173.539)</u>	<u>(13.061.848.870)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>73.070.092.825</u>	<u>94.828.289.850</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	4.159.790.111	7.589.982.574
<b>Dài hạn</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	195.725.074.849	218.146.395.789
Tiền cho thuê nhận trước	30.797.729.009	41.554.737.058
	<u>226.522.803.858</u>	<u>259.701.132.847</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>230.682.593.969</b></u>	<u><b>267.291.115.421</b></u>

**27. 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 kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	127.618.612.972	127.618.612.972
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>3.840.803.000.000</b>	<b>2.643.023.306.759</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>2.523.373.760.843</b>	<b>9.020.126.169.164</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	67.853.688.830	67.853.688.830
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.721.461.260.245	9.225.205.398.566

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 15 tháng 5 năm 2024, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2023 bằng tiền tại mức 4,99% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>384.777.471</b>	<b>384.777.471</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã được phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.777.471</i>
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471

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

**28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ</b>		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	157.887.710.582	68.120.933.093



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.417.160.473.936
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	293.233.576.443	362.141.751.203
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.080.631.482.050</u></b>	<b><u>4.149.539.656.810</u></b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngày 1 tháng 1	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong kỳ	26.996.927.760	120.086.060.686
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố (*)	<u>(95.905.102.520)</u>	<u>(176.984.233.916)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>4.080.631.482.050</u>	<u>4.131.033.508.011</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	1.127.308.000	2.538.329.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. DOANH THU**

**30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>456.934.229.202</b>	<b>1.188.480.356.856</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	371.875.801.170	1.052.072.374.413
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	60.569.712.478	102.191.527.068
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.315.542.288	16.585.337.581
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	7.173.173.266	17.631.117.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.934.229.202</b>	<b>1.188.480.356.856</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	411.873.396.832	1.004.348.908.794
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)</i>	45.060.832.370	184.131.448.062

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4)	230.694.322.127	-
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	44.933.589.273	86.308.479.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>275.627.911.400</b>	<b>86.308.479.512</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	166.377.863.220	411.746.409.079
Giá vốn dịch vụ cung cấp	61.806.398.826	39.111.898.686
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.481.701.962	8.159.624.172
Giá vốn dịch vụ xây dựng	6.363.504.979	8.992.915.013
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>241.829.468.987</u></b>	<b><u>468.010.846.950</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.749.562.125	7.433.573.466
Chi phí hoa hồng bán hàng	21.617.578.099	133.157.139.685
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	11.995.746.243	13.902.993.979
Chi phí nhân viên	754.860.370	7.389.813.166
Khác	11.228.681.602	3.209.221.146
	<u>75.346.428.439</u>	<u>165.092.741.442</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	127.956.950.972	141.127.923.891
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.434.411.531	84.682.594.116
Chi phí khấu hao	12.440.550.513	11.359.738.723
Chi phí thuê	10.446.901.006	17.988.309.355
Khác	6.526.970.239	8.405.394.296
	<u>252.805.784.261</u>	<u>263.563.960.381</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>328.152.212.700</u></b>	<b><u>428.656.701.823</u></b>

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	104.407.402.045	136.689.883.879
Chi phí phát hành trái phiếu	13.744.057.207	14.364.995.802
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.151.459.252</u></b>	<b><u>151.054.879.681</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	12.824.455.507	13.437.866.698
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.588.531.420	789.762.498
Khác	1.450.518.419	4.623.620.716
	<u>24.863.505.346</u>	<u>18.851.249.912</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	(6.015.952.780)	(4.220.596.239)
Khác	(150.461.079)	(2.835.534.062)
	<u>(6.166.413.859)</u>	<u>(7.056.130.301)</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>18.697.091.487</u></b>	<b><u>11.795.119.611</u></b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thuế TNDN hiện hành	52.829.732.893	103.429.037.107
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	156.524.972	2.323.470.676
	52.986.257.865	105.752.507.783
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(17.086.835.939)	907.645.793
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.899.421.926</u></b>	<b><u>106.660.153.576</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>130.750.038.516</b>	<b>354.364.827.234</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	26.150.007.703	70.796.079.077
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	11.258.219.265	22.670.684.966
Chi phí không được trừ	10.226.759.261	1.088.339.342
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	733.321.961	32.148.405.583
Phân bổ lợi thế thương mại	465.687.569	465.687.572
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	156.524.972	2.323.470.676
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(13.524.789.473)	(23.100.659.942)
Khác	433.710.668	268.166.302
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>35.899.421.926</b>	<b>106.660.153.576</b>

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	228.602.921.480	208.488.487.002	20.114.434.478	12.887.933.234	
Chi phí phải trả	75.797.482.994	74.373.199.498	1.424.283.496	2.994.275.446	
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	59.813.754.491	65.466.130.086	(5.652.375.596)	112.715.777	
Lỗ thuế kết chuyển sang	103.043.511.017	92.926.527.946	10.116.983.071	-	
Khác	7.537.754.959	6.862.504.988	675.249.971	394.664.843	
	<b>474.795.424.941</b>	<b>448.116.849.520</b>			
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(934.184.072.621)	(939.193.495.324)	5.009.422.703	-	
Chi phí vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(124.662.707.655)	(110.061.545.470)	(14.601.162.186)	(17.297.235.093)	
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-	
	<b>(1.063.766.780.276)</b>	<b>(1.054.175.040.794)</b>			
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>17.086.835.939</b>	<b>(907.645.793)</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

**35.4 Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 525.301.760.344 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024	Không được Chuyển lỗ Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024
2023 (*) (**)	2028	471.449.115.763	-	- 471.449.115.763
2024 (*) (**)	2029	53.852.644.581	-	- 53.852.644.581
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>525.301.760.344</b>	<b>-</b>	<b>- 525.301.760.344</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(\*\*) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 10.084.201.910 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đến ngày 30/6/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2024
2023	2028	(i) 254.694.273.267	-	-	254.694.273.267
2024	2029	(i) 56.291.096.324	-	-	56.291.096.324
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>310.985.369.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310.985.369.591</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
NNH Mizuki	Cổ tức	175.284.000.000	12.885.296.803
	Cung cấp dịch vụ	45.060.832.370	184.131.448.062
	Phải thu từ việc hoàn vốn	-	210.000.000.000
Paragon	Góp vốn	55.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí quản lý	1.709.526.088	9.551.768.159
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	190.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	67.088.652.664	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.908.265.680	147.770.651.722
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.483.857.423	2.482.686.907
		<b>374.380.775.767</b>	<b>496.126.338.629</b>
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	8.305.986.397
<b>Phải thu khác</b>			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD Thu nhập cổ tức	55.445.462.994 -	55.445.462.994 3.485.298.803
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Ký quỹ	587.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Ký quỹ	110.000.000	-
Paragon	Tạm ứng vốn góp Lãi cho vay	- -	170.000.000.000 75.945.205
		<b>56.122.462.994</b>	<b>229.006.705.002</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	6.549.373.602	13.095.281.927
<b>Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	218.463.673	1.523.519.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.640.558.885	8.841.783.885
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	22.715.203.959	14.284.263.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.355.762.844</b>	<b>23.126.047.426</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>554.092.083</u>	<u>554.092.083</u>

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	67.853.688.830	127.618.612.972
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	<u>(3.053.415.997)</u>	<u>(7.657.116.778)</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	64.800.272.833	119.961.496.194
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	<u>384.777.471</u>	<u>384.080.300</u>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	384.777.471	384.080.300
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	168	312
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	168	312

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 ("NQĐHĐCĐ 2024").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

*Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động*

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	13.125.599.000	8.608.917.964
Từ 1 đến 5 năm	47.600.742.923	17.035.410.000
Trên 5 năm	6.715.647.947	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.441.989.870</b>	<b>25.644.327.964</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	12.310.041.362	11.849.239.546
Từ 1 đến 5 năm	44.377.132.185	33.903.740.899
Trên 5 năm	35.833.181.895	24.426.708.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.520.355.442</b>	<b>70.179.688.696</b>

*Các cam kết vốn*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari (*)	5.337.120.616.457	3.696.630.865.724	1.640.489.750.733
Dự án Cần Thơ	1.401.747.894.651	431.743.353.154	970.004.541.497
Dự án Izumi	846.996.667.508	96.764.606.197	750.232.061.311
Dự án VCD	453.670.249.017	121.788.201.495	331.882.047.522
Dự án Mizuki	231.058.826.210	170.644.621.896	60.414.204.314
Dự án Paragon	214.306.560.000	16.044.458.000	198.262.104.000
Dự án Southgate	194.902.397.424	131.237.569.746	63.664.827.678
Khác	35.528.339.184	21.990.225.349	13.538.113.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.715.331.550.451</b>	<b>4.686.843.899.561</b>	<b>4.028.487.650.890</b>

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, bao gồm trong giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Công ty đã chi cho chi phí xây dựng, chi phí hoa hồng và chi phí quảng cáo cho khu F của dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 1.842.335.103.032 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024



# **Nam Long Investment Corporation**

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2024



# Nam Long Investment Corporation

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Report on review of interim consolidated financial statements	4 - 5
Interim consolidated balance sheet	6 - 8
Interim consolidated income statement	9
Interim consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the interim consolidated financial statements	12 - 58

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26<sup>th</sup> amended ERC dated 3 January 2024.

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

As at 30 June 2024, the Company has three direct subsidiaries, ten indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

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

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

(\*\*) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2024 and as at the date of these interim consolidated financial statements.

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION (continued)

### THE COMPANY (continued)

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

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

### BOARD OF DIRECTORS

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

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

### AUDIT COMMITTEE

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

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

### MANAGEMENT

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

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

### LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2024 in accordance with the Chart of Authorisation effective from 30 March 2024.

### AUDITORS

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



# Nam Long Investment Corporation

## REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2024.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2024, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

Reference: 60756865/67730096/LR-HN

## **REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 15 August 2024, and as set out on pages 6 to 58 which comprise the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2024, and the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

### ***Management's responsibility***

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

### ***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

2024/08/15  
15/08/2024

### **Conclusion**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2024, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

**Ernst & Young Vietnam Limited**



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 30 June 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2024	31 December 2023
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>26,712,601,702,484</b>	<b>25,313,340,937,922</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>5</b>	<b>2,073,395,626,989</b>	<b>2,540,097,046,548</b>
111	1. Cash		573,606,534,549	659,340,439,798
112	2. Cash equivalents		1,499,789,092,440	1,880,756,606,750
<b>120</b>	<b>II. Short-term investment</b>	<b>6</b>	<b>966,308,364,121</b>	<b>1,050,124,713,081</b>
123	1. Held-to-maturity investments		966,308,364,121	1,050,124,713,081
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivables</b>		<b>3,708,129,187,972</b>	<b>3,637,168,001,946</b>
131	1. Short-term trade receivables	7	1,894,908,287,376	1,526,408,217,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	911,431,884,653	966,395,009,001
135	3. Short-term loan receivables	9	44,500,000,000	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	882,522,878,121	1,059,933,175,498
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 10	(25,233,862,178)	(21,857,612,325)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>11</b>	<b>19,160,614,710,482</b>	<b>17,352,988,318,690</b>
141	1. Inventories		19,227,863,115,770	17,420,842,693,210
149	2. Provision for obsolete inventories		(67,248,405,288)	(67,854,374,520)
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>804,153,812,920</b>	<b>732,962,857,657</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	12	390,093,469,123	344,452,583,648
152	2. Value-added tax deductible	21	413,175,386,207	387,158,373,435
153	3. Tax and other receivables from the State	21	884,957,590	1,351,900,574

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 30 June 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2024	31 December 2023
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>3,013,839,120,147</b>	<b>3,297,882,454,066</b>
<b>210</b>	<b>i. Long-term receivables</b>		<b>73,542,864,850</b>	<b>13,300,991,868</b>
215	1. Long-term loan receivables	9	61,789,212,750	-
216	2. Other long-term receivables	10	11,753,652,100	13,300,991,868
<b>220</b>	<b>ii. Fixed assets</b>		<b>135,770,780,982</b>	<b>140,508,352,551</b>
221	1. Tangible fixed assets	13	57,867,119,436	58,148,886,006
222	Cost		160,394,585,410	156,323,763,590
223	Accumulated depreciation		(102,527,465,974)	(98,174,877,584)
227	2. Intangible fixed assets	14	77,903,661,546	82,359,466,545
228	Cost		134,504,368,847	127,850,243,847
229	Accumulated amortisation		(56,600,707,301)	(45,490,777,302)
<b>230</b>	<b>iii. Investment properties</b>	<b>15</b>	<b>297,854,160,381</b>	<b>304,888,451,973</b>
231	1. Cost		363,190,915,065	363,190,915,065
232	2. Accumulated depreciation		(65,336,754,684)	(58,302,463,092)
<b>240</b>	<b>iv. Long-term asset in progress</b>		<b>40,461,932,830</b>	<b>44,394,145,897</b>
242	1. Construction in progress	16	40,461,932,830	44,394,145,897
<b>250</b>	<b>v. Long-term investments</b>	<b>17</b>	<b>1,844,893,846,638</b>	<b>2,219,813,464,377</b>
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	1,842,484,846,638	2,217,404,464,377
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
<b>260</b>	<b>vi. Other long-term assets</b>		<b>621,315,534,466</b>	<b>574,977,047,400</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	12	145,675,717,832	123,687,468,341
262	2. Deferred tax assets	35.3	474,795,424,941	448,116,849,520
269	3. Goodwill	18	844,391,693	3,172,729,539
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>29,726,440,822,631</b>	<b>28,611,223,391,988</b>

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 30 June 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2024	31 December 2023
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>16,420,603,942,015</b>	<b>15,078,468,067,413</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>11,990,579,946,640</b>	<b>9,886,451,797,916</b>
311	1. Short-term trade payables	19	1,229,749,416,817	1,175,387,288,289
312	2. Short-term advances from customers	20	4,519,527,851,094	3,814,598,243,120
313	3. Statutory obligations	21	103,972,583,012	248,641,773,834
314	4. Payables to employees		14,350,193,494	47,947,581,321
315	5. Short-term accrued expenses	22	1,062,014,524,129	945,641,237,461
318	6. Short-term unearned revenues	26	4,159,790,111	7,589,982,574
319	7. Other short-term payables	23	1,386,164,085,359	1,132,321,847,642
320	8. Short-term loan	24	3,567,162,932,195	2,402,078,188,940
321	9. Short-term provision	27	30,408,477,604	38,254,388,371
322	10. Bonus and welfare fund	25	73,070,092,825	73,991,266,364
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>4,430,023,995,375</b>	<b>5,192,016,269,497</b>
336	1. Long-term unearned revenues	26	226,522,803,858	259,701,132,847
337	2. Other long-term liabilities	23	126,797,853,072	120,647,666,831
338	3. Long-term loans and debts	24	2,965,011,638,125	3,705,383,528,606
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	1,063,766,780,276	1,054,175,040,794
342	5. Long-term provisions	27	47,924,920,044	52,108,900,419
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>13,305,836,880,616</b>	<b>13,532,755,324,575</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>		<b>13,305,836,880,616</b>	<b>13,532,755,324,575</b>
411	1. Share capital	28.1	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	28.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	28.1	2,721,481,280,245	2,879,491,549,444
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,653,627,591,415	2,395,755,147,871
421b	- Undistributed earnings of current period		67,853,688,830	483,736,401,573
429	6. Non-controlling interests	29	4,080,631,482,050	4,149,539,656,810
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>29,726,440,822,631</b>	<b>28,611,223,391,988</b>

Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director


Ho Chi Minh City, Vietnam


15 August 2024

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	456,934,229,202	1,188,480,356,856
11	2. Costs of goods sold and services rendered	31	(241,829,468,987)	(468,010,846,950)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		215,104,760,215	720,469,509,906
21	4. Finance income	30.2	275,627,911,400	86,308,479,512
22	5. Finance expenses	33	(118,151,459,252)	(151,054,879,681)
23	- In which: Interest expenses		(118,151,459,252)	(151,054,879,681)
24	6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	67,623,947,366	115,503,299,709
25	7. Selling expenses	32	(75,346,428,439)	(165,092,741,442)
26	8. General and administration expenses	32	(252,805,784,261)	(263,563,960,381)
30	9. Operating profit		112,052,947,029	342,569,707,623
31	10. Other income	34	24,863,505,346	18,851,249,912
32	11. Other expenses	34	(6,166,413,859)	(7,056,130,301)
40	12. Other profit	34	18,697,091,487	11,795,119,611
50	13. Accounting profit before tax		130,750,038,516	354,364,827,234
51	14. Current corporate income tax expense	35.1	(52,986,257,865)	(105,752,507,783)
52	15. Deferred tax income (expense)	35.3	17,086,835,939	(907,645,793)
60	16. Net profit after tax		94,850,616,590	247,704,673,658
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		67,853,688,830	127,618,612,972
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	26,996,927,760	120,086,060,686
70	19. Basic earnings per share	37	168	312
71	20. Diluted earnings per share	37	168	312

  
Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2024

VND


Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	<b>Accounting profit before tax</b>		<b>130,750,038,516</b>	<b>354,364,827,234</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	24,863,991,576	23,537,798,298
03	Reversal of provisions		(9,259,610,521)	(2,927,141,658)
05	Profits from investing activities		(343,251,858,766)	(201,811,779,221)
06	Interest expenses	33	118,151,459,252	151,054,879,681
08	<b>Operating (loss) profit before changes in working capital</b>		<b>(78,745,979,943)</b>	<b>324,218,584,334</b>
09	Decrease in receivables		41,718,488,802	361,265,919,930
10	Increase in inventories		(1,654,241,216,085)	(1,265,273,603,631)
11	Increase (decrease) in payables		1,278,151,078,466	(3,787,646,464)
12	Increase in prepaid expenses		(67,629,134,966)	(12,567,966,065)
14	Interest paid		(278,467,701,318)	(296,908,324,342)
15	Corporate income tax paid	21	(163,019,610,694)	(221,341,766,027)
17	Other cash outflows used in operating activities		(34,986,036,377)	(13,061,848,870)
20	<b>Net cash flows used in operating activities</b>		<b>(957,220,112,115)</b>	<b>(1,127,456,651,135)</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchases of fixed assets		(10,945,608,751)	(9,250,179,945)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	268,040,000
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(582,801,655,613)	(315,391,925,972)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		663,695,479,677	229,323,711,627
25	Payments for investments in other entities and capital redemption		(55,000,000,000)	(120,000,000,000)
27	Interest and dividends received		215,939,768,752	113,070,808,655
30	<b>Net cash flows from (used in) investing activities</b>		<b>230,887,984,065</b>	<b>(101,979,545,635)</b>





INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the six-month period ended 30 June 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
33	Drawdown of borrowings	24.5	1,413,763,605,745	1,124,274,966,948
34	Repayment of borrowings	24.5	(995,117,878,672)	(1,277,163,387,167)
36	Dividends paid to shareholders	28.3, 29	(159,015,018,582)	(70,659,262,433)
40	<b>Net cash flows from (used in) financing activities</b>		<b>259,630,708,491</b>	<b>(223,547,682,652)</b>
50	<b>Net decrease in cash and cash equivalents for the period</b>		<b>(466,701,419,559)</b>	<b>(1,452,983,879,422)</b>
60	<b>Cash and cash equivalents at beginning of period</b>		<b>2,540,097,046,548</b>	<b>3,773,258,514,376</b>
70	<b>Cash and cash equivalents at end of period</b>	5	<b>2,073,395,626,989</b>	<b>2,320,274,634,954</b>

  
Nguyen Hoang Huu Binh  
Preparer

  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 30 June 2024 and for the six-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 Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 26<sup>th</sup> amended ERC dated 3 January 2024.

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

As at 30 June 2024, the Company has thirteen direct subsidiaries, ten indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
<b>Subsidiaries</b>			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	61.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long SPV Company Limited (**)	HCMC	Real estate	100.00
<b>Jointly-controlled entities</b>			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
<b>Associate</b>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited ("Anabuki")	HCMC	Real estate	30.59

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

(\*\*) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2024 and as at the date of these interim consolidated financial statements.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION (continued)

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

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

The number of the Group's employees as at 30 June 2024 is 809 (31 December 2023: 834 employees).

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 2.1 *Applied accounting Standards and System*

The interim consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND") are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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

### 2.2 *Applied accounting documentation system*

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

### 2.3 *Fiscal year*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

**2.4 Accounting currency**

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

**2.5 Basis of consolidation**

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2024.

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

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

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

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

**3.2 Inventories**

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

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

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

*Provision for obsolete inventories*

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.3 *Receivables*

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim consolidated income statement.

#### 3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 *Leased assets*

##### *Where the Group is the lessee*

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

##### *Where the Group is the lessor*

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.6 Depreciation and amortisation

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

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

#### 3.7 Investment properties

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

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

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

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

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

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

#### 3.8 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the period 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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim consolidated 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 interim consolidated income statement:

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

#### 3.10 Business combinations and goodwill

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

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

#### 3.11 Investments

##### *Investments in associates*

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.11 *Investments* (continued)

##### *Investments in associates* (continued)

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

##### *Investment in jointly controlled entities*

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

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

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

##### *Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

##### *Provision for investments*

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

##### *Held-to-maturity investments*

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

#### 3.12 *Payable and accruals*

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



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.13 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at Group. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the interim consolidated income statement.

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

#### 3.14 *Provision*

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

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 3% to 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

#### 3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

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

#### 3.16 *Treasury shares*

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

#### 3.17 *Appropriation of net profit*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.17 Appropriation of net profit (continued)

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Other funds belonging to owners' equity*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

#### 3.18 Earnings per share

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

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

#### 3.19 Revenue recognition

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

*Revenue from construction contracts*

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

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

*Sale of villas, town houses, and apartments*

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

*Sale of residential plots and related infrastructure*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.19 Revenue recognition (continued)

##### *Rendering of other services*

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

##### *Interest*

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

##### *Dividends*

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

##### *Rental income*

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

#### 3.20 Taxation

##### *Current income tax*

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

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

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

##### *Deferred tax*

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

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

#### 3.20 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax* (continued)

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

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

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

#### 3.21 *Related parties*

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

#### 3.22 *Segment information*

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

### 4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

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

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

#### 4.2 *Restructuring subsidiaries within the Group*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Cash on hand	1,495,823,187	1,745,673,833
Cash at banks	572,110,711,362	657,594,765,965
Cash equivalents (*)	<u>1,499,789,092,440</u>	<u>1,880,756,606,750</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,073,395,626,989</u></b>	<b><u>2,540,097,046,548</u></b>

(\*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 1.5% to 6.7% per annum.

**6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS**

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3% to 10.5% per annum. In which, a term deposit amounting to VND 297,000,000,000 is held in the retention account for the bond repayments when they become due.

**7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Trade receivables from other customers	1,520,527,511,609	1,030,281,878,393
- Paragon Urban Development Co., Ltd	387,500,000,000	-
- Others	<u>1,133,027,511,609</u>	<u>1,030,281,878,393</u>
Trade receivables from related parties (Note 36)	<u>374,380,775,767</u>	<u>496,126,338,629</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,894,908,287,376</u></b>	<b><u>1,526,408,217,022</u></b>
Provision for doubtful debts	<u>(459,761,495)</u>	<u>(459,761,495)</u>
<b>NET</b>	<b><u>1,894,448,525,881</u></b>	<b><u>1,525,948,455,527</u></b>

**8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Advances for purchases of land use rights	322,366,873,289	310,336,873,289
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	255,816,965,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,089,987,104
- Can Tho Land Fund Development Center	12,030,000,000	-
- Others	<u>3,929,918,840</u>	<u>4,429,920,930</u>
Advances for construction services	<u>521,428,590,729</u>	<u>549,376,760,691</u>
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	326,280,861,045	289,838,216,770
- Pham Nguyen Construction Development Investment Joint Stock Company	58,244,952,600	-
- Others	<u>136,902,777,084</u>	<u>259,538,543,921</u>
Others	<u>67,636,420,635</u>	<u>106,681,375,021</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>911,431,884,653</u></b>	<b><u>966,395,009,001</u></b>
<i>In which:</i>		
Advance to other suppliers	911,277,444,653	958,089,022,604
Advance to related parties (Note 36)	<u>154,440,000</u>	<u>8,305,986,397</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**9. LOAN RECEIVABLES**

Details of the loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>30 June 2024</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	39,518,248,580	22 April 2026	6.0
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	17,500,000,000	31 March 2025	9.2
Loan 2	<u>12,500,000,000</u>	23 March 2025	9.2
	<u>30,000,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	15,230,004,170	22 April 2026	6.0
Loan 2	<u>7,040,960,000</u>	22 April 2026	6.0
	<u>22,270,964,170</u>		
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	7,000,000,000	26 December 2024	6.0
Loan 2	5,000,000,000	26 December 2024	6.0
Loan 3	<u>2,500,000,000</u>	30 November 2024	6.0
	<u>14,500,000,000</u>		
<b>TOTAL</b>	<b><u>106,289,212,750</u></b>		
<i>In which:</i>			
<i>Short-term</i>	<i>44,500,000,000</i>		
<i>Long-term</i>	<i>61,789,212,750</i>		

Movements of loan receivables are as follows

	<i>31 December 2023</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>VND</i> <i>30 June 2024</i>
Individual 1	39,518,248,580	-	-	39,518,248,580
Individual 2	30,000,000,000	-	-	30,000,000,000
Individual 3	22,270,964,170	-	-	22,270,964,170
Individual 4	<u>14,500,000,000</u>	-	-	<u>14,500,000,000</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>106,289,212,750</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>106,289,212,750</u></b>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

## 10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Advances to employees for land compensation purpose	422,492,407,670	422,924,497,669
Deposits (i)	269,410,827,943	269,797,594,274
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	57,068,530,470	58,048,417,932
Advances to employees for other business purposes	55,877,690,099	26,464,096,832
Receivables of interest and shared profits	36,372,294,781	31,105,621,355
Advance for capital contribution into a jointly controlled entity	-	170,000,000,000
Others	41,301,127,158	81,592,947,436
	<u>882,522,878,121</u>	<u>1,059,933,175,498</u>
<b>Long-term</b>		
Deposit	11,753,652,100	13,300,991,868
<b>TOTAL</b>	<b>894,276,530,221</b>	<b>1,073,234,167,366</b>
Provision for doubtful debts	(24,774,100,683)	(21,397,850,830)
<b>NET</b>	<b>869,502,429,538</b>	<b>1,051,836,316,536</b>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	813,379,966,544	822,829,611,534
Due from related parties (Note 36)	56,122,462,994	229,006,705,002

(i) Deposits mainly represent the following:

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

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

- BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m<sup>2</sup> located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. As at 30 June 2024, this project was under development stage.
- BCC with 21<sup>st</sup> Century Joint Stock Company with amount of VND 1,623,067,476 in 2015 to develop Lot 9B7 Residential Area on an area of 5.9 hectares in South Sai Gon Urban Area, The Company has 60% interest in this BCC. The profit shared from this BCC is based on the fixed rate. As at 30 June 2024, this project was under handing over stage.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

10. OTHER RECEIVABLES (continued)

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

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
1 January	21,397,850,830	17,105,751,807
Add: Provision made during the period	3,376,249,853	-
Less: Reversal of provision during the period	-	-
30 June	<u>24,774,100,683</u>	<u>17,105,751,807</u>

11. INVENTORIES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Inventory properties under development (i)	19,194,458,117,845	17,369,409,551,435
Project management services	29,017,572,263	38,841,356,738
Construction materials	4,387,425,662	12,591,785,037
<b>TOTAL</b>	<b>19,227,863,115,770</b>	<b>17,420,842,693,210</b>
Provision for obsolete inventories	(67,248,405,288)	(67,854,374,520)
<b>NET</b>	<b>19,160,614,710,482</b>	<b>17,352,988,318,690</b>
(i) Inventory properties under development:		
<i>Izumi project (*) (**)</i>	8,651,580,404,372	8,550,982,574,380
<i>Waterpoint Phase 1 project (*) (**)</i>	3,837,036,434,824	3,560,213,515,392
<i>Hoang Nam project (Akari) (**)</i>	2,425,650,560,245	1,666,979,677,284
<i>Waterpoint Phase 2 project (*)</i>	2,036,208,390,065	1,608,445,491,347
<i>Can Tho project (**)</i>	1,492,558,899,674	1,280,709,815,278
<i>Nguyen Son project</i>	207,824,776,579	163,448,912,845
<i>Phu Huu project</i>	202,450,861,257	204,268,255,150
<i>Phuoc Long B project – Extension</i>	111,821,881,630	107,235,300,599
<i>Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)</i>	70,292,107,550	69,643,243,550
<i>VSIP Hai Phong</i>	68,532,274,419	68,032,274,419
<i>Binh Duong project (Ehome 4 project)</i>	32,629,687,749	12,960,800,537
<i>Areco project (Flora Novia) (**)</i>	25,249,982,394	24,495,082,567
<i>Long An 36ha project</i>	23,486,095,946	24,473,165,941
<i>Phu Duc project</i>	2,584,069,675	2,584,069,675
<i>Others</i>	6,551,691,466	24,937,372,471

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

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

(\*\*) During the period, the Group capitalised interest amounting to VND 153,882,762,577 to those inventory properties under development (for the six-month period ended 30 June 2023: VND 55,400,355,672).



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

11. INVENTORIES (continued)

Movements of provision for inventories are as follows:

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
1 January	67,854,374,520	69,834,696,776
Add: Provision made during the period	-	-
Less: Reversal of provision during the period	<u>(605,969,232)</u>	<u>(1,648,919,458)</u>
30 June	<u>67,248,405,288</u>	<u>68,185,677,318</u>

12. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Commission and guarantee fees	374,489,562,459	327,679,359,670
Tools and supplies	8,511,579,490	10,370,519,980
Others	<u>7,092,327,174</u>	<u>6,402,704,018</u>
	<u>390,093,469,123</u>	<u>344,452,583,648</u>
<b>Long-term</b>		
Commission fees	128,888,559,119	107,314,005,657
Tools and supplies	15,802,716,628	12,846,939,269
Others	<u>984,442,085</u>	<u>3,526,523,415</u>
	<u>145,675,717,832</u>	<u>123,687,468,341</u>
<b>TOTAL</b>	<u>535,769,186,955</u>	<u>468,140,051,989</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	VND Total
<b>Cost:</b>						
31 December 2023	83,409,289,260	31,260,497,710	26,472,406,465	10,847,122,958	4,334,447,197	156,323,763,590
New purchase	192,250,001	59,800,000	3,953,600,000	46,990,001	-	4,252,640,002
Disposal	(181,818,182)	-	-	-	-	(181,818,182)
30 June 2024	83,419,721,079	31,320,297,710	30,426,006,465	10,894,112,959	4,334,447,197	160,394,585,410
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,918,207,331	6,153,157,840	3,243,621,612	10,847,122,958	-	31,162,109,741
<b>Accumulated depreciation:</b>						
31 December 2023	(44,425,325,059)	(18,698,384,618)	(21,645,154,986)	(10,847,122,958)	(2,558,889,963)	(98,174,877,584)
Depreciation for the period	(791,585,855)	(659,579,904)	(1,916,338,974)	(19,621,226)	(1,004,306,180)	(4,391,432,139)
Disposal	38,843,749	-	-	-	-	38,843,749
30 June 2024	(45,178,067,165)	(19,357,964,522)	(23,561,493,960)	(10,866,744,184)	(3,563,196,143)	(102,527,465,974)
<b>Net carrying amount:</b>						
31 December 2023	38,983,964,201	12,562,113,092	4,827,251,479	-	1,775,557,234	58,148,886,006
30 June 2024	38,241,653,914	11,962,333,188	6,864,512,505	27,368,775	771,251,054	57,867,119,436
<i>In which:</i>						
Pledged as loans security (Note 24.1)	6,291,106,004	-	-	-	-	6,291,106,004

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**14. INTANGIBLE ASSETS**

			VND
	<i>Land use rights (*)</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
31 December 2023	13,564,231,213	114,286,012,634	127,850,243,847
New purchase	-	6,654,125,000	6,654,125,000
30 June 2024	<u>13,564,231,213</u>	<u>120,940,137,634</u>	<u>134,504,368,847</u>
<i>In which:</i>			
Fully amortised	-	18,569,597,200	18,569,597,200
<b>Accumulated amortisation:</b>			
31 December 2023	(2,572,973,925)	(42,917,803,377)	(45,490,777,302)
Amortisation for the period	(41,126,010)	(11,068,803,989)	(11,109,929,999)
30 June 2024	<u>(2,614,099,935)</u>	<u>(53,986,607,366)</u>	<u>(56,600,707,301)</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
31 December 2023	<u>10,991,257,288</u>	<u>71,368,209,257</u>	<u>82,359,466,545</u>
30 June 2024	<u>10,950,131,278</u>	<u>66,953,530,268</u>	<u>77,903,661,546</u>

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**15. INVESTMENT PROPERTIES**

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
31 December 2023 and 30 June 2024	25,019,644,770	338,171,270,295	363,190,915,065
<i>In which:</i>			
<i>Fully depreciation</i>	-	45,501,693,673	45,501,693,673
<b>Accumulated depreciation and amortisation:</b>			
31 December 2023	(9,944,123,198)	(48,358,339,894)	(58,302,463,092)
Charge for the period	(19,726,726)	(7,014,564,866)	(7,034,291,592)
30 June 2024	(9,963,849,924)	(55,372,904,760)	(65,336,754,684)
<b>Net carrying amount:</b>			
31 December 2023	15,075,521,572	289,812,930,401	304,888,451,973
30 June 2024	15,055,794,846	282,798,365,535	297,854,160,381

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Rental income from investment properties	17,315,542,288	16,585,337,581
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	(7,034,291,592)	(6,438,374,813)

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

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 June 2024. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the interim consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Office buildings under construction	23,217,275,100	22,079,496,967
An Thanh market construction expenses	13,463,105,230	13,916,796,430
Others	3,781,552,500	8,397,852,500
<b>TOTAL</b>	<b>40,461,932,830</b>	<b>44,394,145,897</b>

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	1,842,484,846,638	2,217,404,464,377
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>1,844,893,846,638</b>	<b>2,219,813,464,377</b>

17.1 Investment in an associate and a jointly-controlled entity

Entities	Business	30 June 2024		31 December 2023	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	50.00	984,519,130,211	75.00	1,251,778,695,316
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. (iii)	Real estate	30.59	4,588,500,000	30.59	4,588,500,000
<b>TOTAL</b>			<b>1,529,107,630,211</b>		<b>1,796,367,195,316</b>

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

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

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Total
<b>Cost of investment:</b>				
31 December 2023	4,588,500,000	540,000,000,000	1,251,778,695,316	1,796,367,195,316
Increase in period (*)	-	-	225,000,000,000	225,000,000,000
Decrease in period (Note 4)	-	-	(492,259,565,105)	(492,259,565,105)
30 June 2024	4,588,500,000	540,000,000,000	984,519,130,211	1,529,107,630,211
<b>Accumulated share in post-acquisition profit:</b>				
31 December 2023	9,215,838,196	412,449,233,215	(627,802,350)	421,037,269,061
Profits (loss) from associates and joint ventures	1,381,134,387	66,496,244,355	(253,431,376)	67,623,947,366
Dividend from preference shares	-	(175,284,000,000)	-	(175,284,000,000)
30 June 2024	10,596,972,583	303,661,477,570	(881,233,726)	313,377,216,427
<b>Net carrying amount:</b>				
31 December 2023	13,804,338,196	952,449,233,215	1,251,150,892,966	2,217,404,464,377
30 June 2024	15,185,472,583	843,661,477,570	983,637,896,485	1,842,484,846,638

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



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	30 June 2024		31 December 2023	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

	6D	Southgate	VND Total
<b>Cost:</b>			
31 December 2023 and 30 June 2024	<u>7,601,818,460</u>	<u>9,408,936,083</u>	<u>17,010,754,543</u>
<b>Accumulated amortisation:</b>			
31 December 2023	(6,841,636,630)	(6,996,388,374)	(13,838,025,004)
Amortisation for the period	<u>(760,181,830)</u>	<u>(1,568,156,016)</u>	<u>(2,328,337,846)</u>
30 June 2024	<u>(7,601,818,460)</u>	<u>(8,564,544,390)</u>	<u>(16,166,362,850)</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
31 December 2023	<u>760,181,830</u>	<u>2,412,547,709</u>	<u>3,172,729,539</u>
30 June 2024	<u>-</u>	<u>844,391,693</u>	<u>844,391,693</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	563,950,880,783	453,142,666,568
Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	91,988,812,606	63,401,501,886
Vitecons Construction Investment Joint Stock Company	12,913,714,448	12,394,636,215
Coteccons Construction Joint Stock Company	4,908,257,159	94,908,257,159
Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	2,556,910,627	35,860,414,876
Payables to other suppliers	553,430,841,194	515,679,811,585
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,229,749,416,817</u></b>	<b><u>1,175,387,288,289</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	1,223,200,043,215	1,162,292,006,362
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	6,549,373,602	13,095,281,927

**20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	4,206,809,387,421	3,150,574,723,370
Advance for disposal of shares (**)	312,500,000,000	662,500,000,000
Others	218,463,673	1,523,519,750
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,519,527,851,094</u></b>	<b><u>3,814,598,243,120</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	4,519,309,387,421	3,813,074,723,370
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	218,463,673	1,523,519,750

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

(\*\*) This amount represented the remaining advances received from Paragon Urban Development Co., Ltd for disposal of 25% interest ownership of Paragon in accordance with Share Transfer Agreement dated 30 August 2021.



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**21. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES FROM THE STATE**

	31 December 2023	Increase	Decrease	VND 30 June 2024
<b>Receivable</b>				
Value-added tax	387,158,373,435	235,830,124,408	(209,813,111,636)	413,175,386,207
Corporate income tax ("CIT")	260,085,100	631,026,085	(330,414,717)	560,696,468
Other taxes	1,091,815,474	-	(767,554,352)	324,261,122
<b>TOTAL</b>	<b>388,510,274,009</b>	<b>236,461,150,493</b>	<b>(210,911,080,705)</b>	<b>414,060,343,797</b>
<b>Payable</b>				
Corporate income tax	180,288,085,738	52,986,257,865	(163,019,610,694)	70,254,732,909
<i>In which:</i>				
CIT	153,435,054,272	42,711,349,839	(152,567,638,888)	43,578,765,223
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	26,853,031,466	10,274,908,026	(10,451,971,806)	26,675,967,686
Personal income tax	44,781,877,061	58,201,442,091	(73,055,176,899)	29,928,142,253
Value-added tax (*)	23,464,461,899	226,282,573,851	(245,976,849,156)	3,770,186,394
Other taxes	107,349,336	3,879,303,899	(3,967,131,779)	19,521,456
<b>TOTAL</b>	<b>248,641,773,834</b>	<b>341,349,577,706</b>	<b>(486,018,768,528)</b>	<b>103,972,583,012</b>

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Cost-to-complete of projects	845,064,244,970	748,152,523,386
Interest expense payables	82,163,847,961	88,597,327,450
Other operating costs	134,786,431,198	108,891,386,625
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,062,014,524,129</u></b>	<b><u>945,641,237,461</u></b>

**23. OTHER PAYABLES**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Dividends payable to non-controlling interests	734,700,929,497	605,806,887,530
Maintenance and warranty expenses	302,382,456,017	292,385,410,195
Deposits received from others	206,557,569,267	153,456,300,632
Deposits from customers purchasing real estate products	1,676,860,000	2,162,000,000
Others	140,846,270,578	78,511,249,285
	<u>1,386,164,085,359</u>	<u>1,132,321,847,642</u>
<b>Long-term</b>		
Deposit received	124,755,695,072	120,520,308,831
Others	2,042,158,000	127,358,000
	<u>126,797,853,072</u>	<u>120,647,666,831</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,512,961,938,431</u></b>	<b><u>1,252,969,514,473</u></b>

**24. LOANS**

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Current portion of long-term bonds (Note 24.4)	1,930,168,941,676	943,516,250,000
Short-term loan from banks (Note 24.1)	913,792,840,052	952,096,698,475
Current portion of long-term loans from banks (Note 24.2)	554,000,096,074	337,264,186,072
Short-term loans from individuals (Note 24.3)	169,201,054,393	169,201,054,393
	<u>3,567,162,932,195</u>	<u>2,402,078,188,940</u>
<b>Long-term</b>		
Bonds (Note 24.4)	1,700,874,734,786	2,131,460,300,761
Long-term loans from banks (Note 24.2)	1,264,136,903,339	1,573,923,227,845
	<u>2,965,011,638,125</u>	<u>3,705,383,528,606</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>6,532,174,570,320</u></b>	<b><u>6,107,461,717,546</u></b>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan from banks

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

Banks	30 June 2024	Maturity date	Interest rate	Description of collaterals
	VND		% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	299,834,662,700	From 31 October 2024 to 11 March 2025	5.80%	Lot 2479 and Lot 226, Map Sheet No.5 and Lot 779, Map Sheet No.6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	187,644,990,432	From 13 October 2024 to 25 June 2025	6.3% - 6.6%	Lot 7689 and Lot 582, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Southgate project (Note 11)
Loan 3	151,869,921,450	From 25 July 2024 to 27 March 2025	7.1% - 8.55%	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Loan 4	100,000,000,000	From 31 October 2024 to 22 December 2024	6.6% - 7.3%	Property rights are formed from Nguyen Son social housing project
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,116,308,515	From 27 July 2024 to 22 November 2024	4.27% - 7.54%	Lot 6262, Map Sheet No.6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	58,906,705,373	From 22 October 2024 to 23 December 2024	6.5%	Unsecured
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	26,420,251,582	From 1 July 2024 to 18 November 2024	5% - 5.8%	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project
<b>TOTAL</b>	<b>913,792,840,052</b>			

# Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

## 24. LOANS (continued)

### 24.2 Long-term loan from banks

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

Banks	30 June 2024	Maturity date	Purpose	Interest rate % p.a	Description of collaterals
VND					
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	317,798,730,457	31 May 2025	Financing for investing and developing Izumi project	7.40%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 2	163,862,801,632	13 November 2026	Financing for investing and developing Akari project	7.40%	28,000,000 NLG – NNR – HR Fuji's shares owned by the Company
Loan 3	110,898,056,096	24 November 2025	Financing for investing and developing Vam Co Dong Urban Area project	9.50%	Rights related to the apartments' purchase and sale contracts in Block F of Akari Project LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project (Note 11)
Loan 4	71,321,000,000	29 December 2025	Financing for investing and developing MR1 project	9.00%	LURs at Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	820,000,000,000	From 16 April 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	4.10% - 5.70%	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	334,258,411,228	From 22 November 2024 to 22 May 2026	Financing for investing and developing Izumi project	11.00% - 11.70%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
<b>TOTAL</b>	<b>1,818,136,999,413</b>				

In which:

- Non-current portion	1,264,136,903,339
- Current portion	554,000,096,074

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**24. LOANS** (continued)

**24.3 Short-term loans from individuals**

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

<i>Banks</i>	<i>30 June 2024</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
Individual 5	71,538,326,525	1 November 2024	4.00%
Individual 6	49,584,591,368	1 November 2024	4.00%
Individual 7	48,078,136,500	1 November 2024	4.00%
<b>TOTAL</b>	<b><u>169,201,054,393</u></b>		

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Bonds

Arrangement organisations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
Ho Chi Minh City Securities Joint Stock Company	International Finance Corporation	1,000,000,000,000	9.35% - 12.94%	28 March 2029	Implement the Company's investment plans and projects	182,553,653 Nam Long VCD's shares owned by the Group
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	950,000,000,000	12.78%	6 September 2024	Implement the Company's investment plans and projects	Unsecured
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.50%	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	56,165,462 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	General Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.40%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**24. LOANS (continued)**

**24.4 Bonds (continued)**

Arrangement organisations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	280,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	100,000,000,000	9.50%	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company
	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	70,000,000,000				

Less:  
Issuance costs

(28,956,323,538)

**30 June 2024**

**3,631,043,676,462**

In which:

- Current portion

1,930,168,941,676

- Non-current portion

1,700,874,734,786

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**24. LOANS** (continued)

**24.5 Movements of loans and bond during the period**

	Loans	Bond	VND Total
31 December 2023	3,032,485,166,785	3,074,976,550,761	6,107,461,717,546
Drawdown from borrowings	863,763,605,745	550,000,000,000	1,413,763,605,745
Repayment from borrowings	(995,117,878,672)	-	(995,117,878,672)
Cost of issuing bonds	-	(7,400,000,000)	(7,400,000,000)
Allocated cost of issuing bonds	-	13,467,125,701	13,467,125,701
30 June 2024	<u>2,901,130,893,858</u>	<u>3,631,043,676,462</u>	<u>6,532,174,570,320</u>

**25. BONUS AND WELFARE FUND**

	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	VND
1 January	73,991,266,364	97,890,138,720	
Increase (Note 28.1)	33,860,000,000	10,000,000,000	
Fund usage	<u>(34,781,173,539)</u>	<u>(13,061,848,870)</u>	
30 June	<u>73,070,092,825</u>	<u>94,828,289,850</u>	



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**26. UNEARNED REVENUE**

Unearned revenue included:

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

Details are as follow:

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
<b>Short-term</b>		
Rental fees received in advance	4,159,790,111	7,589,982,574
<b>Long-term</b>		
Unrealized profit of Mizuki Park Project	195,725,074,849	218,146,395,789
Rental fees received in advance	30,797,729,009	41,554,737,058
	<u>228,522,803,858</u>	<u>259,701,132,847</u>
<b>TOTAL</b>	<u>230,682,593,969</u>	<u>267,291,115,421</u>

**27. PROVISIONS**

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

28 OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
<b>For the six-month period ended 30 June 2023</b>						
1 January 2023	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668
Net profit after tax	-	-	-	-	127,618,612,972	127,618,612,972
Cash dividends declared	-	-	-	-	(75,816,060,000)	(75,816,060,000)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
Equity transactions with non-controlling interest	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)
30 June 2023	<u>3,840,803,000,000</u>	<u>2,643,023,306,759</u>	<u>10,709,490,423</u>	<u>2,216,611,139</u>	<u>2,523,373,760,843</u>	<u>9,020,126,169,164</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**28. OWNERS' EQUITY (continued)**

**28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)**

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
	VND					
<b>For the six-month period ended 30 June 2024</b>						
1 January 2024	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765
Net profit after tax	-	-	-	-	67,853,688,830	67,853,688,830
Cash dividends declared (i)	-	-	-	-	(192,003,958,029)	(192,003,958,029)
Contribution to bonus and welfare funds (ii)	-	-	-	-	(33,860,000,000)	(33,860,000,000)
30 June 2024	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,721,481,280,245	9,225,205,398,566

(i) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 18/2024/NQ/HDQT/NLG dated 15 May 2024, the Company was approved to pay 2023 dividends by cash at 4.99% par value. This was also approved in accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 30 June 2024</i>	<i>As at 31 December 2023</i>
<b>Authorised shares</b>	<b>384,777,471</b>	<b>384,777,471</b>
<b>Issued shares</b>		
<i>Issued and paid-up shares</i>	<i>384,777,471</i>	<i>384,777,471</i>
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471
<b>Shares in circulation</b>		
Ordinary shares	384,777,471	384,777,471

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

28.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
<b>Share capital</b>		
Beginning and ending balances	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>3,840,803,000,000</u>
<b>Dividend declared and paid during the period</b>		
Cash dividends declared	192,003,958,029	76,816,060,000
Dividends paid in cash	157,887,710,582	68,120,933,093

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Contributed charter capital	2,417,160,473,936	2,417,160,473,936
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	293,233,576,443	362,141,751,203
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,080,631,482,050</u></b>	<b><u>4,149,539,656,810</u></b>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
1 January	4,149,539,656,810	4,325,120,571,753
Net profit for the period	26,996,927,760	120,086,080,686
Equity transactions with non-controlling interest	-	(137,188,890,512)
Dividends declared (*)	<u>(95,905,102,520)</u>	<u>(176,984,233,916)</u>
30 June	<u>4,080,631,482,050</u>	<u>4,131,033,508,011</u>
(*) In which:		
Dividends paid in cash	1,127,308,000	2,538,329,340

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**30. REVENUES**

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
<b>Net revenues</b>	<b>456,934,229,202</b>	<b>1,188,480,356,856</b>
<i>In which:</i>		
<i>Sale of land use rights, apartments,     town houses and villas</i>	<i>371,875,801,170</i>	<i>1,052,072,374,413</i>
<i>Rendering of services</i>	<i>60,569,712,478</i>	<i>102,191,527,068</i>
<i>Rental income from investment properties</i>	<i>17,315,542,288</i>	<i>16,585,337,581</i>
<i>Sales from construction services</i>	<i>7,173,173,266</i>	<i>17,631,117,794</i>
<b>TOTAL</b>	<b><u>456,934,229,202</u></b>	<b><u>1,188,480,356,856</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Sale to other parties</i>	<i>411,873,396,832</i>	<i>1,004,348,908,794</i>
<i>Sales to related parties (Note 36)</i>	<i>45,060,832,370</i>	<i>184,131,448,062</i>

**30.2 Finance income**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Profit from disposal of an investment (Note 4)	230,694,322,127	-
Interest income	44,933,589,273	86,308,479,512
<b>TOTAL</b>	<b><u>275,627,911,400</u></b>	<b><u>86,308,479,512</u></b>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Cost of land, apartments, town houses and villas	166,377,863,220	411,746,409,079
Cost of rendering of services	61,606,398,826	39,111,898,686
Operating costs of investment properties	7,481,701,962	8,159,624,172
Cost of construction services	6,363,504,979	8,992,915,013
<b>TOTAL</b>	<b><u>241,829,468,987</u></b>	<b><u>468,010,846,950</u></b>

**32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
<b>Selling expenses</b>		
External services	29,749,562,125	7,433,573,466
Commission fees	21,617,578,099	133,157,139,685
Marketing fees and show-houses costs	11,995,746,243	13,902,993,979
Salary expenses	754,860,370	7,389,813,166
Others	11,228,681,602	3,209,221,146
	<u>75,346,428,439</u>	<u>165,092,741,442</u>
<b>General and administrative expenses</b>		
Salary expenses	127,956,950,972	141,127,923,891
External services	95,434,411,531	84,682,594,116
Depreciation expenses	12,440,550,513	11,359,738,723
Rental expenses	10,446,901,006	17,988,309,355
Others	6,526,970,239	8,405,394,296
	<u>252,805,784,261</u>	<u>263,563,960,381</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>328,152,212,700</u></b>	<b><u>428,656,701,823</u></b>

**33. FINANCE EXPENSES**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	104,407,402,045	136,689,883,879
Bonds issuance fees	13,744,057,207	14,364,995,802
<b>TOTAL</b>	<b><u>118,151,459,252</u></b>	<b><u>151,054,879,681</u></b>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**34. OTHER INCOME AND EXPENSES**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
<b>Other income</b>		
Gain from contract compensation	12,824,455,507	13,437,866,698
Reversal of warranty provision	10,588,531,420	789,762,498
Others	1,450,518,419	4,623,620,716
	<u>24,863,505,346</u>	<u>18,851,249,912</u>
<b>Other expenses</b>		
Penalty	(6,015,952,780)	(4,220,596,239)
Others	(150,461,079)	(2,835,534,062)
	<u>(6,166,413,859)</u>	<u>(7,056,130,301)</u>
<b>OTHER PROFIT</b>	<u><b>18,697,091,487</b></u>	<u><b>11,795,119,611</b></u>

**35. CORPORATE INCOME TAX**

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

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

**35.1 CIT expense**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Current tax expense	52,829,732,893	103,429,037,107
Under provision of CIT from previous years	156,524,972	2,323,470,676
	<u>52,986,257,865</u>	<u>105,752,507,783</u>
Deferred tax (income) expense (Note 35.3)	(17,086,835,939)	907,645,793
<b>TOTAL</b>	<u><b>35,899,421,926</b></u>	<u><b>106,660,153,576</b></u>



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

### 35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 35.1 CIT expense (continued)

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

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>130,750,038,516</b>	<b>354,364,827,234</b>
At applicable CIT rate	26,150,007,703	70,796,079,077
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible interest expenses (i)	11,258,219,265	22,670,684,966
Non-deductible expenses	10,226,759,261	1,088,339,342
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	733,321,961	32,148,405,583
Goodwill allocation	465,667,569	465,667,572
Under provision of CIT from previous years	156,524,972	2,323,470,676
Profit share from associates and jointly controlled entities	(13,524,789,473)	(23,100,659,942)
Others	433,710,668	268,166,302
<b>CIT expense</b>	<b>35,899,421,926</b>	<b>106,660,153,576</b>

(i) In accordance with Decree No. 132/2020/ND-CP issued by the Government on 5 November 2020 which provides regulations on tax administration for the Company having related parties' transactions, this is the estimated non-deductible interest expense exceeding the prescribed threshold, which have not been deducted when calculating CIT for the current period, has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

#### 35.2 Current tax

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**35. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**35.3 Deferred tax**

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

	Interim consolidated balance sheet		Interim consolidated income statement		VND
	30 June 2024	31 December 2023	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023	
<b>Deferred tax assets</b>					
Intra-group unrealised profits eliminated in consolidation	228,602,921,480	208,488,487,002	20,114,434,478	12,887,933,234	
Accrued expenses	75,797,482,994	74,373,199,498	1,424,283,496	2,994,275,446	
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	59,813,754,491	65,466,130,086	(5,652,375,595)	112,715,777	
Tax loss available for offset against future taxable income	103,043,511,017	92,926,527,946	10,116,983,071	-	
Others	7,537,754,959	6,862,504,988	675,249,971	394,684,843	
	<b>474,795,424,941</b>	<b>448,116,849,520</b>			
<b>Deferred tax liabilities</b>					
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(934,184,072,621)	(939,193,495,324)	5,009,422,703	-	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(124,662,707,655)	(110,061,545,470)	(14,601,162,185)	(17,297,235,093)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	(4,920,000,000)	-	-	
	<b>(1,063,766,780,276)</b>	<b>(1,054,175,040,794)</b>			
<b>Net deferred tax income (expense)</b>			<b>17,086,835,939</b>	<b>(907,645,793)</b>	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**35. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**35.3 Deferred tax (continued)**

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

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

**35.4 Tax losses carried forward**

The Group is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the interim consolidated balance sheet date, the Group had aggregated accumulated tax losses of VND 525,301,760,344 available for offset against future taxable income. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to		Unutilized at 30 June 2024
			30 June 2024	Forfeited	
2023 (*) (**)	2028	471,449,115,763	-	-	471,449,115,763
2024 (*) (**)	2029	53,852,644,581	-	-	53,852,644,581
<b>TOTAL</b>		<b>525,301,760,344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>525,301,760,344</b>

(\*) Estimated tax loss as per the Group's estimation has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

(\*\*) No deferred tax assets were recognised in respect of Can Tho Branch for the remaining tax loss of VND 10,084,201,910 because future taxable income cannot be ascertained at this stage.

**35.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold**

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

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 30 June 2024		Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2024
			Forfeited		
2023	2028	(i) 254,694,273,267	-	-	254,694,273,267
2024	2029	(i) 56,291,096,324	-	-	56,291,096,324
<b>TOTAL</b>		<b>310,985,369,591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310,985,369,591</b>

(i) Estimated non-deductible interest expense as per The Group's estimation declaration for the period ended 30 June 2024 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

List of related parties as at 30 June 2024 is as follows:

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

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
NNH Mizuki	Dividend income	175,284,000,000	12,885,296,803
	Rendering of services	45,060,832,370	184,131,448,062
	Capital redemption	-	210,000,000,000
Paragon	Capital contribution	55,000,000,000	30,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	1,709,526,088	9,551,768,159
Tan Hiep Investment Company Limited	Acquisition of shares	-	190,000,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
<b>Short-term trade receivables</b>			
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Disposal of investment	278,900,000,000	278,900,000,000
Paragon	Project management services	67,088,652,664	66,973,000,000
NNH Mizuki	Project management services	25,908,265,680	147,770,651,722
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	2,483,857,423	2,482,686,907
		<u>374,380,775,767</u>	<u>496,126,338,629</u>
<b>Short-term advance to suppliers</b>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Advance for management service	154,440,000	8,305,986,397
<b>Other receivables</b>			
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	55,445,462,994
	Dividend income	-	3,485,296,803
Tan Hiep Investment Company Limited	Deposit	567,000,000	-
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Deposit	110,000,000	-
Paragon	Advance of contribution capital	-	170,000,000,000
	Interest income	-	75,945,205
		<u>56,122,462,994</u>	<u>229,006,705,002</u>
<b>Short-term payable</b>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	6,549,373,602	13,095,281,927
<b>Short-term advance from customer</b>			
NNH Mizuki	Construction consulting service	218,463,673	1,523,519,750

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Remunerations for members of the BODs	8,640,558,885	8,841,783,885
Remunerations for members of the Management	22,715,203,959	14,284,263,541
<b>TOTAL</b>	<b><u>31,355,762,844</u></b>	<b><u>23,126,047,426</u></b>

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	<u>554,092,083</u>	<u>554,092,083</u>

**37. EARNINGS PER SHARE**

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

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

	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
<b>Net profit after tax (VND)</b>	<b>67,853,688,830</b>	<b>127,618,612,972</b>
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<u>(3,053,415,997)</u>	<u>(7,657,116,778)</u>
<b>Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)</b>	<b>64,800,272,833</b>	<b>119,961,496,194</b>
Weighted average number of ordinary shares during the period (shares)	<u>384,777,471</u>	<u>384,080,300</u>
<b>Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution</b>	<b>384,777,471</b>	<b>384,080,300</b>
<b>Earnings per share (VND)</b>		
<i>Basic earnings per share</i>	168	312
<i>Diluted earnings per share</i>	168	312

(i) Net profit used to compute earnings per share for the the six-month period ended 30 June 2023 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2023 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 ("AGM Resolution 2024").

Net profit used to compute earnings per share for the six-month period ended 30 June 2024 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors as approved in accordance with the AGM Resolution 2024.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

**38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

*Operating lease commitments*

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 30 June 2024 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Less than one year	13,125,599,000	8,608,917,964
From one to five years	47,600,742,923	17,035,410,000
Over five	6,715,647,947	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>67,441,989,870</u></b>	<b><u>25,644,327,964</u></b>

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 30 June 2024 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Less than one year	12,310,041,362	11,849,239,546
From one to five years	44,377,132,185	33,903,740,899
Over five	35,833,181,895	24,426,708,251
<b>TOTAL</b>	<b><u>92,520,355,442</u></b>	<b><u>70,179,688,696</u></b>

*Capital commitments*

As at 30 June 2024, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa and strategy consulting projects as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Akari project (*)	5,337,120,616,457	3,696,630,865,724	1,640,489,750,733
Can Tho project	1,401,747,894,651	431,743,353,154	970,004,541,497
Izumi project	846,996,667,508	96,764,606,197	750,232,061,311
VCD project	453,670,249,017	121,788,201,495	331,882,047,522
Mizuki project	231,058,826,210	170,644,621,896	60,414,204,314
Paragon project	214,306,560,000	16,044,456,000	198,262,104,000
Southgate project	194,902,397,424	131,237,569,746	63,664,827,678
Others	35,528,339,184	21,990,225,349	13,538,113,835
<b>TOTAL</b>	<b><u>8,715,331,550,451</u></b>	<b><u>4,686,843,899,561</u></b>	<b><u>4,028,487,650,890</u></b>

(\*) As of 30 June 2024, being included in the total amount recognized for Akari project, the cumulative amount that the Company spent for the construction expenses, commission fees and marketing expenses for Block F of Akari project since October 2021 is VND 1,842,335,103,032.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2024 and for the six-month period then ended

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

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying interim consolidated financial statements of the Group.

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024