

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 50

11.2.1 - 11.2.2 - 11.2.3 - 11.2.4 - 11.2.5 - 11.2.6 - 11.2.7 - 11.2.8 - 11.2.9 - 11.2.10 - 11.2.11 - 11.2.12 - 11.2.13 - 11.2.14 - 11.2.15 - 11.2.16 - 11.2.17 - 11.2.18 - 11.2.19 - 11.2.20 - 11.2.21 - 11.2.22 - 11.2.23 - 11.2.24 - 11.2.25 - 11.2.26 - 11.2.27 - 11.2.28 - 11.2.29 - 11.2.30 - 11.2.31 - 11.2.32 - 11.2.33 - 11.2.34 - 11.2.35 - 11.2.36 - 11.2.37 - 11.2.38 - 11.2.39 - 11.2.40 - 11.2.41 - 11.2.42 - 11.2.43 - 11.2.44 - 11.2.45 - 11.2.46 - 11.2.47 - 11.2.48 - 11.2.49 - 11.2.50

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 vào 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 và 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 (trực tiếp và gián tiếp) (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 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 ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") 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 vào ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm vào 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 riêng 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 số 08A/2024/UQ/NLG 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 15 tháng 8 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.


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: 11612990/67730096/LR-R

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

ERNST & YOUNG VIETNAM

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

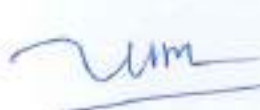
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.756.126.966.344	6.451.637.829.919
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	176.800.999.811	339.184.233.454
111	1. Tiền		176.800.999.811	137.184.233.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	202.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		602.220.012.474	401.148.886.885
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	602.220.012.474	401.148.886.885
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.476.566.231.394	2.173.338.016.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.467.223.987.590	909.656.468.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	549.058.462.353	577.334.917.122
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	460.469.542.946	686.532.392.330
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.399.885.143.785	3.409.962.357.612
141	1. Hàng tồn kho		4.399.885.143.785	3.409.962.357.612
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		100.654.578.880	128.004.335.770
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	23.542.183.108	31.197.401.637
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	77.112.395.774	96.806.934.133
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.675.310.636.917	12.303.530.551.877
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.090.784.462	8.903.903.144
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	9.090.784.462	8.903.903.144
220	II. Tài sản cố định		69.195.216.882	74.396.470.040
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.362.451.855	3.221.352.022
222	Nguyên giá		18.484.024.118	18.424.224.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.121.572.263)	(15.202.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	66.832.765.027	71.175.118.018
228	Nguyên giá		119.326.550.509	112.705.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.493.785.482)	(41.530.432.491)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.781.552.500	8.397.852.500
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.781.552.500	8.397.852.500
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	12.305.723.857.652	11.969.518.299.776
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.775.259.973.403	10.168.822.473.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
260	VI. Tài sản dài hạn khác		287.519.225.421	242.314.026.417
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	117.096.158.578	89.805.051.630
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	170.423.066.843	152.508.974.787
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.431.437.603.261	18.755.168.381.796


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.227.084.521.792	10.505.569.027.783
310	I. Nợ ngắn hạn		10.002.912.907.466	8.156.804.925.377
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.028.887.981.984	921.816.891.136
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.101.430.365.668	3.374.988.271.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	60.038.572.155	70.372.321.481
314	4. Phải trả người lao động		-	16.864.006.773
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	967.722.517.692	734.300.148.481
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.051.842.672.568	998.305.811.054
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	2.733.447.170.435	1.981.133.686.159
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	59.543.626.964	59.023.789.098
330	II. Nợ dài hạn		2.224.171.614.326	2.348.764.102.406
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.524.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.174.779.628.328	2.295.323.102.393
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	46.867.426.443	51.016.440.458
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.204.353.081.469	8.249.599.354.013
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	8.204.353.081.469	8.249.599.354.013
411	1. Vốn cổ phần		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		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.919.366.055.337	1.964.612.327.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.738.748.369.852	1.961.623.794.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		180.617.685.485	2.988.533.722
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.431.437.603.261	18.755.168.381.796



Nguyễn Phúc Kim
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	24.1	543.408.630.113	445.898.760.176
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(511.323.800.756)	(273.777.588.820)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.084.829.357	172.121.171.356
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	527.759.421.195	406.682.076.688
22	5. Chi phí tài chính	26	(191.269.729.193)	(297.938.995.085)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(174.238.720.043)	(224.183.049.695)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(5.656.567.408)	(22.160.165.835)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(188.233.315.003)	(208.883.594.633)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		174.684.638.948	49.820.492.491
31	9. Thu nhập khác		1.835.939.767	5.606.567.039
32	10. Chi phí khác		(6.033.090.322)	(261.062.728)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(4.197.150.555)	5.345.504.311
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		170.487.488.393	55.165.996.802
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(7.783.894.964)	(2.299.003.155)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	17.914.092.056	1.148.671.459
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		180.617.685.485	54.015.665.106


Nguyễn Phúc Kim
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 RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		170.487.488.393	55.165.996.802
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	11.882.053.158	10.764.707.395
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(527.034.969.252)	(360.880.448.367)
06	Chi phí lãi vay		187.982.777.250	224.183.049.695
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(156.682.650.451)	(70.766.694.475)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(378.824.322.948)	213.228.584.218
10	Tăng hàng tồn kho		(989.922.786.173)	(604.870.135.425)
11	Tăng các khoản phải trả		1.641.889.628.642	188.622.087.954
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(19.635.888.417)	39.605.813.162
14	Tiền lãi vay đã trả		(180.313.172.787)	(191.735.716.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.370.815.563)	(27.262.369.742)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.340.162.134)	(170.741.292)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(121.200.169.831)	(453.349.172.372)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.064.500.000)	(15.355.784.846)
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn		(498.071.125.589)	(139.567.971.842)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		297.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(932.334.000.000)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		270.896.500.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức		352.459.090.948	367.114.165.706
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(512.114.034.641)	182.190.409.018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20.6	1.091.864.314.325	862.933.561.593
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20.6	(466.161.429.815)	(1.156.001.767.556)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(154.771.913.681)	(68.120.933.093)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		470.930.970.829	(561.189.139.056)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(162.383.233.643)	(832.347.902.410)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		339.184.233.454	1.427.679.253.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	176.800.999.811	595.331.351.310



Nguyễn Phúc Kim
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 RIÊNG

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 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 các 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 và 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 (trực tiếp và gián tiếp) (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản 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 ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(**) Công ty 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 riêng giữa niên độ này.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 115 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 298 nhân viên). Trong kỳ, Công ty đã thực hiện việc tái cấu trúc nguồn nhân lực bằng cách điều chuyển 159 nhân viên sang Nam Long Land và Nam Long CP, các công ty con của Công ty, theo Quyết định số 01B/2024/QĐ/NLG ngày 1 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 8 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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, báo cáo tài chính riêng 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 - 25 năm

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng 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.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")

Trong kỳ, 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 227.721.945.108 VND sau khi trừ đi các chi phí giao dịch là 14.546.112.768, đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Thuyết minh "TM" số 24.2).

4.2 Tái cấu trúc các công ty con của 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 của Công ty. 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 Công ty thông qua Nam Long Land và Nam Long CP, các công ty con trực tiếp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	374.984.240	260.433.526
Tiền gửi ngân hàng	176.426.015.571	136.923.799.928
Các khoản tương đương tiền	-	202.000.000.000
TỔNG CỘNG	176.800.999.811	339.184.233.454

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 sáu tháng với lãi suất dao động từ 4,55%/năm đến 4,7%/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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh "TM" số 29)	621.028.363.482	590.421.855.970
Phải thu các khách hàng khác	846.195.624.108	319.234.612.271
- Paragon Urban Development Co.,Ltd	387.500.000.000	-
- Khác	458.695.624.108	319.234.612.271
TỔNG CỘNG	1.467.223.987.590	909.656.468.241
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.467.038.226.095	909.470.706.746

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	54.519.908.034	54.519.908.034
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	492.056.757.710	520.723.692.803
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	317.355.529.662	289.838.216.770
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phạm Nguyễn	58.244.952.600	-
- Các nhà thầu phụ khác	116.456.275.448	230.885.476.033
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	2.481.796.609	2.091.316.285
TỔNG CỘNG	549.058.462.353	577.334.917.122

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức	218.825.567.124	271.160.611.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	201.157.179.500	207.024.259.500
Tạm ứng cho nhân viên	17.483.337.215	10.306.221.836
Tạm ứng vốn góp vào một công ty liên doanh	-	170.000.000.000
Khác	23.003.459.107	28.041.299.761
	<u>460.469.542.946</u>	<u>686.532.392.330</u>
Dài hạn		
Kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	9.090.784.462	8.903.903.144
TỔNG CỘNG	469.560.327.408	695.436.295.474
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	244.941.004.014	243.076.631.168
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)		
- Ngắn hạn	218.825.567.124	446.565.908.036
- Dài hạn	5.793.756.270	5.793.756.270

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	4.384.055.065.057	3.380.273.331.049
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	15.830.078.728	29.689.026.563
TỔNG CỘNG	4.399.885.143.785	3.409.962.357.612
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari (**)	2.628.717.700.934	1.849.501.178.290
Dự án Cần Thơ (**)	1.489.110.628.753	1.270.590.603.214
Dự án Phước Long B - mở rộng	111.506.281.172	106.919.700.141
Dự án Tân Thuận Đông	77.188.328.355	76.539.464.355
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Long An 36ha (*)	14.185.627.146	14.185.627.146
Dự án Gò Ô Môi	9.850.149.810	9.850.149.810
Dự án Areco (Flora Novia)	8.634.725.976	7.879.826.149
Các dự án khác	27.251.451.290	27.196.610.323
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Vàm Cỏ Đông	8.470.685.018	9.509.199.847
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Khác	1.973.815.000	14.794.248.006

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 20.3).

(**) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 27.568.787.727 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 0 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	20.939.861.233	23.795.555.811
Công cụ, dụng cụ	1.204.980.975	4.309.791.031
Khác	1.397.340.898	3.092.054.795
	<u>23.542.183.106</u>	<u>31.197.401.637</u>
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	110.670.377.983	84.821.343.842
Công cụ, dụng cụ	6.425.780.595	4.983.707.788
	<u>117.096.158.578</u>	<u>89.805.051.630</u>
TỔNG CỘNG	140.638.341.684	121.002.453.267

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.403.328.285	774.899.200	2.339.814.218	13.906.182.415	18.424.224.118
Mua mới trong kỳ	-	-	-	59.800.000	59.800.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.403.328.285	774.899.200	2.339.814.218	13.965.982.415	18.484.024.118
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	558.209.191	790.363.091	10.039.330.000	11.387.902.282
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(954.262.877)	(670.034.920)	(1.217.799.113)	(12.360.775.186)	(15.202.872.096)
Khấu hao trong kỳ	(28.066.566)	(29.086.430)	(135.915.061)	(725.632.110)	(918.700.167)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	(982.329.443)	(699.121.350)	(1.353.714.174)	(13.086.407.296)	(16.121.572.263)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	449.065.408	104.864.280	1.122.015.105	1.545.407.229	3.221.352.022
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	420.998.842	75.777.850	986.100.044	879.575.119	2.362.451.855



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vì tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	281.743.975	112.423.806.534	112.705.550.509
Mua mới	-	6.621.000.000	6.621.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>281.743.975</u>	<u>119.044.806.534</u>	<u>119.326.550.509</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	17.680.431.600	17.680.431.600
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(41.530.432.491)	(41.530.432.491)
Hao mòn trong kỳ	-	(10.963.352.991)	(10.963.352.991)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	<u>(52.493.785.482)</u>	<u>(52.493.785.482)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>281.743.975</u>	<u>70.893.374.043</u>	<u>71.175.118.018</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>281.743.975</u>	<u>66.551.021.052</u>	<u>66.832.765.027</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.775.259.973.403	10.168.822.473.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	<u>1.530.463.884.249</u>	<u>1.800.695.826.373</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.305.723.857.652</u>	<u>11.969.518.299.776</u>

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư VND
	%		%	
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i), (iv) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(viii) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	(iii) 100,00	668.334.000.000	100,00	50.000.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	(v) 100,00	505.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG - NNR - HR Fuji	(ii), (vi) 50,00	310.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long ADC	100,00	296.804.963.000	100,00	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
Nam Long Retail	(vii) -	-	100,00	100.000.000.000
Nam Long Mekong	(vii) -	-	98,98	62.022.500.000
Dịch vụ Nam Long	(vii) -	-	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	(vii) -	-	100,00	20.000.000.000
Sàn Giao Dịch	(vii) -	-	100,00	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.775.259.973.403		10.168.822.473.403

- (i) 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 riêng này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 618.334.000.000 VND vào Nam Long Land. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0316366924 cho Nam Long Land vào ngày 24 tháng 6 năm 2024.
- (iv) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).
- (v) Ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 200.000.000.000 VND vào Nam Long CP. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0304854518 cho Nam Long CP vào ngày 24 tháng 6 năm 2024.
- (vi) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty sử dụng 28.000.000 cổ phần nắm giữ trong NLG - NNR - HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.
- (vii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm vốn bằng tiền vào các công ty con này với tổng giá trị là 114.000.000.000 VND. Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc tái cấu trúc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư cho Nam Long Land và Nam Long CP với tổng giá trị chuyển nhượng là 268.334.000.000 VND. Khoản lỗ từ các giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 2.562.500.000 VND đã được ghi nhận vào khoản mục chi phí tái chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (TM số 26).
- (viii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,00	990.463.884.249	75,00	1.260.695.826.373
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			1.530.463.884.249		1.800.695.826.373

(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 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.

Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0315398472 cho Paragon vào ngày 11 tháng 6 năm 2024.

(ii) Hoạt động chính của 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho các bên khác	832.550.649.087	713.791.162.914
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	563.950.880.783	453.142.666.568
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyễn	164.369.078.360	-
- Các nhà cung cấp khác	104.230.689.944	260.648.496.346
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	196.337.332.897	208.025.728.222
TỔNG CỘNG	1.028.887.981.984	921.816.891.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 8 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	3.133.882.590.308	2.142.886.192.002
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	655.047.775.360	569.602.079.193
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**)	312.500.000.000	662.500.000.000
TỔNG CỘNG	4.101.430.365.668	3.374.988.271.195

Trong đó:

Các bên khác	3.442.183.639.823	2.805.386.192.002
Các bên liên quan (TM số 29)	659.246.725.845	569.602.079.193

(*) 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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	96.808.934.133	103.674.173.201	(123.368.711.560)	77.112.395.774
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	30.193.793.555	7.783.894.964	(4.370.815.563)	33.606.872.956
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	25.936.509.043	-	(113.531.051)	25.822.977.992
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	4.257.284.512	7.783.894.964	(4.257.284.512)	7.783.894.964
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	123.580.166.105	(123.580.166.105)	-
Thuế thu nhập cá nhân	40.071.178.590	33.190.853.944	(46.830.333.335)	26.431.699.199
Các loại thuế khác	107.349.336	3.198.104.101	(3.305.453.437)	-
TỔNG CỘNG	70.372.321.481	167.733.019.114	(178.066.768.440)	60.038.572.155

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. 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	760.939.599.999	543.386.168.451
Chi phí lãi vay phải trả	197.403.760.585	189.734.156.122
Các khoản chi phí hoạt động khác	9.379.157.108	1.179.823.908
TỔNG CỘNG	967.722.517.692	734.300.148.481
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>762.168.056.951</i>	<i>601.013.274.059</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>205.554.460.741</i>	<i>133.286.874.422</i>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	583.000.000.000	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	256.239.678.322	227.521.501.895
Khoản phải trả kinh phí bảo trì	108.558.390.030	105.852.826.441
Nhận ký quỹ, cọc	38.884.278.803	770.000.000
Phải trả cổ tức	35.481.158.942	1.364.911.495
Khác	29.679.166.471	22.802.846.739
TỔNG CỘNG	1.051.842.672.568	998.305.811.054
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>839.467.178.322</i>	<i>867.592.726.379</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>212.375.494.246</i>	<i>130.713.084.675</i>

- (*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cổ định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty và NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bán giao.

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

20. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	355.420.552.171	584.462.644.081
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	447.857.676.588	453.154.792.078
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.5)	1.930.168.941.676	943.516.250.000
	<u>2.733.447.170.435</u>	<u>1.981.133.686.159</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.5)	1.700.874.734.786	2.131.460.300.761
Vay ngân hàng (TM số 20.4)	163.862.801.632	163.862.801.632
Vay bên liên quan (TM số 20.2 và 29)	310.042.091.910	-
	<u>2.174.779.628.328</u>	<u>2.295.323.102.393</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.908.226.798.763</u>	<u>4.276.456.788.552</u>

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2025	7,30%
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2025	6,00%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2025	6,00%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6,00%
Nam Long Mekong	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2024	6,00%
Vận tải Nam Long	1.400.000.000	Ngày 3 tháng 8 năm 2024	6,00%
TỔNG CỘNG	<u>355.420.552.171</u>		

20.2 Vay dài hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	278.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,00%
Nguyễn Sơn	32.000.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	7,30%
TỔNG CỘNG	<u>310.042.091.910</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.834.662.700	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 11 tháng 3 năm 2025	5,80%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
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%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
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	6,50%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	447.857.676.588			

20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	163.862.801.632	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	7,40%	28.000.000 cổ phiếu của NLG-NNR-HR Fuji do Công ty sở hữu

Quyền liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Block F, Dự án Akari

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)							
20.5 Trái phiếu	Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tại sản thế chấp
			VND				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation		1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1) và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương		950.000.000.000	12,78%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam		510.000.000.000 120.000.000.000 30.000.000.000	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 (TM số 14.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông		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 đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu (TM 14.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	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	9,50%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	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		1.700.874.734.786				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		1.930.168.941.676				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

	Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.201.480.237.791	3.074.976.550.761	4.276.456.788.552
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	541.864.314.325	550.000.000.000	1.091.864.314.325
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(466.161.429.815)	-	(466.161.429.815)
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>1.277.183.122.301</u>	<u>3.631.043.676.462</u>	<u>4.908.226.798.763</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	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	59.023.789.098	79.341.089.351
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(33.340.162.134)	(10.243.206.202)
Ngày 30 tháng 6	<u>59.543.626.964</u>	<u>79.097.883.149</u>

22. 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 bán giao tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	54.015.665.106	54.015.665.106
Cổ tức bằng tiền cống bố	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.015.639.459.265	8.293.654.775.397
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	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	180.617.685.485	180.617.685.485
Cổ tức bằng tiền cống bố (i)	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập 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	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.919.366.055.337	8.204.353.081.469

(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 phúc lợi của Công ty là 33.860.000.000 VND.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	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
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	154.771.913.681	68.120.933.093

23.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu được phép phát hành	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24. DOANH THU

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

	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
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	541.007.404.269	441.959.605.895
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.401.225.844	3.939.154.281
TỔNG CỘNG	543.408.630.113	445.898.760.176
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)</i>	538.764.457.669	382.450.495.614
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	4.644.172.444	63.448.264.562

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	287.976.374.974	369.502.781.577
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4)	227.721.945.108	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.061.101.113	37.179.295.111
TỔNG CỘNG	527.759.421.195	406.682.076.688

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<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>
		VND
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	511.149.738.623	273.639.053.157
Giá vốn dịch vụ cung cấp	174.062.133	138.535.663
TỔNG CỘNG	511.323.800.756	273.777.588.820

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<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>
		VND
Chi phí lãi vay	174.238.720.043	224.183.049.695
Chi phí phát hành trái phiếu	13.744.057.207	27.954.317.069
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư (TM số 14.1)	2.562.500.000	-
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	724.451.943	45.801.628.321
TỔNG CỘNG	191.269.729.193	297.938.995.085

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<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>
		VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	4.693.677.149	13.902.993.979
Chi phí nhân viên	687.943.704	7.389.813.166
Khác	274.946.555	867.358.690
	<u>5.656.567.408</u>	<u>22.160.165.835</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.594.624.563	82.079.445.599
Chi phí lương nhân viên	74.765.505.573	97.743.520.116
Chi phí khấu hao	11.826.200.936	10.747.502.395
Chi phí đi thuê	9.604.375.277	16.899.407.523
Khác	442.608.654	1.413.719.000
	<u>188.233.315.003</u>	<u>208.883.594.633</u>
TỔNG CỘNG	193.889.882.411	231.043.760.468

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí 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>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.783.894.964	2.299.003.155
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(17.914.092.056)</u>	<u>(1.148.671.459)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(10.130.197.092)</u>	<u>1.150.331.696</u>

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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>170.487.488.393</u>	<u>55.165.996.802</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	34.097.497.679	11.033.199.360
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	11.258.219.265	22.670.684.966
Chi phí không được trừ	1.310.926.064	548.459.123
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HDHTKD	144.889.720	9.160.325.664
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(57.595.274.995)	(73.900.556.315)
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	653.545.175	32.104.283.425
Khác	-	(466.064.527)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	<u>(10.130.197.092)</u>	<u>1.150.331.696</u>

(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 riêng giữa niên độ này.

28.2 Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành

Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế (lỗ tính 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</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>
Chi phí phải trả Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	16.135.508.294	16.122.294.265	13.214.029	(1.293.007.893)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	48.738.991.323	40.955.096.367	7.783.894.956	2.089.499.626
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	2.505.056.209	2.505.056.209	-	352.179.726
	<u>103.043.511.017</u>	<u>92.926.527.946</u>	<u>10.116.983.071</u>	<u>-</u>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>170.423.066.843</u>	<u>152.508.974.787</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>17.914.092.056</u>	<u>1.148.671.459</u>

(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, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên khoản tiền thu được từ khách hàng.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai

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 giữa niên độ, 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
TỔNG CỘNG		525.301.760.344	-	-	525.301.760.344

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

28.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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 kỳ kết thúc giữa niên độ, 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		VND			
			Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2024
2023	2028	(i)	254.694.273.267	-	-	254.694.273.267
2024	2029	(i)	56.291.096.324	-	-	56.291.096.324
			310.985.369.591	-	-	310.985.369.591

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay 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 riêng giữa niên độ này.

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

29. 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 TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Dịch vụ Nam Long	Công ty con
Nam Long Mekong	Công ty con
Nguyễn Sơn	Công ty con
Nam Long ADC	Công ty con
Sân Giao Dịch	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Nam Viên	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Nam Long VCD	Công ty con
Nam Phan	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc 6D	Công ty con
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	Công ty con
Nam Long Vận tải	Công ty con
Nam Long Land	Công ty con
Đồng Nai Waterfront	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phát Land	Công ty con
Nam Long Retail	Công ty con
Nam Long SPV	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
Nam Long VCD	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	217.369.125.000	-
		Nhận trước dịch vụ tổng thầu	199.551.338.000	-
		Nhận cổ tức	13.124.192.220	-
		Chi phí thuế	188.739.347	1.207.996.362
		Phí dịch vụ quản lý	87.687.268	167.799.899
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Phải thu cổ tức	5.789.095.891	11.504.657.534
		Phí dịch vụ	1.800.000.000	1.800.000.000
		Lợi nhuận phải trả	724.451.943	45.801.628.321
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	40.159.304.000	94.144.578.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chia lợi nhuận	171.684.000.000	7.885.296.803
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	79.061.538.669	156.813.038.614
		Nhận cổ tức	3.600.000.000	13.000.000.000
		Phải thu từ việc hoàn vốn	-	210.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	111.362.000.235	20.370.407.185
		Lãi vay	4.128.250.000	10.541.750.000
		Trả gốc vay	-	78.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	65.000.000.000
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	618.334.000.000	-
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	168.334.000.000	-
		Phí tư vấn quản lý	124.221.592.825	113.899.363.000
		Nhận cổ tức	-	85.000.000.000
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	202.127.590.000	131.492.879.000
		Nhận cổ tức	28.500.000.000	28.500.000.000
		Cổ tức ưu đãi phải thu	-	31.205.897.260

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng Nhận lợi nhuận	29.174.245.216 3.468.087.263	64.090.587.862 -
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức Phí dịch vụ quản lý	17.000.000.000 334.597.399	93.000.000.000 -
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	225.000.000.000	30.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý Nhận lợi nhuận Nhận tiền mua căn hộ Phí thuê	8.341.896.528 4.700.000.000 632.000.000 46.900.000	3.687.124.426 - - 840.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay Trả gốc vay Nhận cổ tức	1.290.477.779 - -	3.176.416.667 61.000.000.000 18.339.442.800
Nam Phan	Công ty con	Cổ tức Lãi vay Trả gốc vay Vay	38.604.659.600 5.706.443.455 - -	- 5.642.769.774 149.000.000.000 142.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Thu chuyển nhượng Góp vốn Chi phí thuê Phí dịch vụ quản lý	100.000.000.000 100.000.000.000 3.188.521.220 1.694.261.220	- - 9.233.055.585 1.201.376.234
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	3.033.333.334	3.016.666.667
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay Nhận cổ tức	1.486.956.750 356.340.000	1.026.286.658 -
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn Nhận cổ tức Chi phí thuê Lãi vay Trả gốc vay	2.000.000.000 900.000.000 500.334.344 42.466.666 -	- 6.000.000.000 1.197.257.158 207.500.000 6.000.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Phải thu cổ tức	250.000.000	-
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	282.516.284	-
Nam Phát Land	Công ty con	Thu cổ tức Trả vay Phải trả lãi vay Vay	10.400.000.000 10.000.000.000 3.080.000.001 -	5.400.000.000 - 201.666.666 110.000.000.000
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí quản lý	53.477.973	9.551.768.159
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			538.764.457.669	382.450.495.614

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	189.694.500.380	78.820.841.280
Cty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	66.973.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325
Cty Cổ Phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	20.160.079.020	98.520.853.118
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Cty TNHH Anabuki NL Housing service	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Nam Long Dịch Vụ	Công ty con	Dịch vụ khác	733.212.590	733.212.590
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	1.906.811.448
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	312.176.986
			621.028.363.482	590.421.855.970

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.329.703.886	1.204.851.386
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	392.912.245	225.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	97.715.579	-
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			2.481.796.609	2.091.316.285
Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	170.716.068.493	142.216.068.493
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	44.561.698.631	38.772.602.740
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HDHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	1.300.000.000	11.700.000.000
Dịch vụ Nam Long Paragon	Công ty liên doanh	Cổ tức	327.800.000	16.327.800.000
		Tam ứng để vốn góp	-	170.000.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	-	47.900.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	-	12.000.000.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu hoàn vốn và cổ tức	-	3.485.296.803
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	-	1.544.140.000
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	-	700.000.000
			218.825.567.124	446.565.908.036

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Các khoản phải thu dài hạn khác</i>				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
Anabuki	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			5.793.756.270	5.793.756.270
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	92.442.169.927	18.839.205.231
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	59.543.627.931	128.937.563.520
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	16.569.283.357	18.116.748.741
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.165.666.809	15.375.197.271
Sân Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	8.700.703.269	14.505.474.997
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.559.005.360	4.932.470.978
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	992.837.372	3.922.524.600
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	-
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	374.038.872	1.892.849.560
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	1.503.693.324
			196.337.332.897	208.025.728.222
<i>Khách hàng tạm ứng trước</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	387.415.775.360	299.327.007.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	4.198.950.485	3.275.072.193
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	632.000.000	-
			659.246.725.845	569.602.079.193

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Các khoản phải trả ngắn hạn khác				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	221.372.524.520	220.648.072.577
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	46.734.750.400
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	-	16.993.724.484
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	227.500.000	77.500.000
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			839.467.178.322	867.592.726.379
Vay ngắn hạn				
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	105.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	100.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	49.020.552.171	49.020.552.171
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	1.400.000.000	1.400.000.000
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	183.042.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	36.000.000.000
			355.420.552.171	584.462.644.081
Vay dài hạn				
Nam Phan	Công ty con	Vay	278.042.091.910	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	32.000.000.000	-
			310.042.091.910	-

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn khác				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	69.658.077.174	68.387.599.395
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ	62.900.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	37.383.558.699	31.677.115.244
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	17.750.000.004	15.716.666.670
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	5.386.637.497	10.500.022.413
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	5.093.677.778	965.427.778
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	4.855.000.000	3.574.999.999
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.527.509.589	2.485.042.923
			<u>205.554.460.741</u>	<u>133.286.874.422</u>

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

	<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>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	8.640.558.885	8.841.783.885
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	<u>22.715.203.959</u>	<u>14.284.263.541</u>
TỔNG CỘNG	<u>31.355.762.844</u>	<u>23.126.047.426</u>

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

	<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>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu ban kiểm toán	<u>554.092.083</u>	<u>554.092.083</u>

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

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. 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	9.932.965.830	14.150.114.234
Từ 1 đến 5 năm	2.406.358.061	679.170.399
TỔNG CỘNG	<u>12.339.323.891</u>	<u>14.829.284.633</u>

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	2.784.261.581	2.910.261.581
Từ 1 đến 5 năm	10.313.766.456	11.369.596.247
Trên 5 năm	5.946.117.837	5.946.117.837
TỔNG CỘNG	<u>19.044.145.874</u>	<u>20.225.975.665</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự 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 Vàm Cỏ Đông	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	16.044.456.000	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
TỔNG CỘNG	<u>8.715.331.550.451</u>	<u>4.686.843.899.561</u>	<u>4.028.487.650.890</u>

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

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

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

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



Nguyễn Phúc Kim
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 separate 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 the interim separate financial statements	4 - 5
Interim separate balance sheet	6 - 7
Interim separate income statement	8
Interim separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the interim separate financial statements	11 - 50

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 26th amended ERC dated 3 January 2024.

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

As at 30 June 2024, the Company has thirteen direct subsidiaries, ten indirect subsidiaries and 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 (direct and indirect) %</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	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 ("NLG – NNR – HR Fuji") (*)	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 ("Nam Vien")	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
SD Joint Stock Company ("SD")	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 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
Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	HCMC	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

(**) The company is still in the stage of investing in infrastructure development as of 30 June 2024, and until the date of these interim separate financial statements.

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

THE COMPANY (continued)

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying interim separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2024 in accordance with the Chart of Authorisation No 08A/2024/UQ/NLG effective from 30 March 2024.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF MANAGEMENT

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

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the interim separate financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim separate financial position of the Company and of the interim separate results of its operations and its interim separate cash flows for the period. In preparing those interim separate 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 separate financial statements; and
- ▶ prepare the interim separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the accompanying interim separate financial statements. The Company prepared these interim separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2024 on 15 August 2024.

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

For and on behalf of management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

Reference: 11612990/67730096/LR-R

REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

We have reviewed the accompanying interim separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 15 August 2024 and set out on pages 6 to 50, which comprise the interim separate balance sheet as at 30 June 2024, the interim separate income statement and the interim separate 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 the interim separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the interim separate 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 separate 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 separate 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.

10/2024
T H C A
5

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim separate financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim separate financial position of the Company as at 30 June 2024, and of the interim separate results of its operations and its interim separate 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 separate financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

02/08/2024

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET
as at 30 June 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2024	31 December 2023
100	A. CURRENT ASSETS		7,756,126,966,344	6,451,637,829,919
110	I. Cash and cash equivalents	5	176,800,999,811	339,184,233,454
111	1. Cash		176,800,999,811	137,184,233,454
112	2. Cash equivalents		-	202,000,000,000
120	II. Short-term investment		602,220,012,474	401,148,886,885
123	1. Held-to-maturity investments	6	602,220,012,474	401,148,886,885
130	III. Current accounts receivables		2,476,566,231,394	2,173,338,016,198
131	1. Short-term trade receivables	7	1,467,223,987,590	909,656,468,241
132	2. Short-term advances to suppliers	8	549,058,462,353	577,334,917,122
136	3. Other short-term receivables	9	460,469,542,946	686,532,392,330
137	4. Provision for doubtful debts	7	(185,761,495)	(185,761,495)
140	IV. Inventory	10	4,399,885,143,785	3,409,962,357,612
141	1. Inventories		4,399,885,143,785	3,409,962,357,612
150	V. Other current assets		100,654,578,880	128,004,335,770
151	1. Short-term prepaid expenses	11	23,542,183,106	31,197,401,637
152	2. Value-added tax deductible	17	77,112,395,774	96,806,934,133
200	B. NON-CURRENT ASSETS		12,675,310,636,917	12,303,530,551,877
210	I. Long-term receivables		9,090,784,462	8,903,903,144
216	1. Other long-term receivables	9	9,090,784,462	8,903,903,144
220	II. Fixed assets		69,195,216,882	74,396,470,040
221	1. Tangible fixed assets	12	2,362,451,855	3,221,362,022
222	Cost		18,484,024,118	18,424,224,118
223	Accumulated depreciation		(16,121,572,263)	(15,202,872,096)
227	2. Intangible fixed assets	13	66,832,765,027	71,175,118,018
228	Cost		119,328,550,509	112,705,550,509
229	Accumulated amortisation		(52,493,785,482)	(41,530,432,491)
230	III. Investment properties		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress		3,781,552,500	8,397,852,500
242	1. Construction in progress		3,781,552,500	8,397,852,500
250	V. Long-term investments	14	12,305,723,857,652	11,969,518,299,776
251	1. Investments in subsidiaries	14.1	10,775,259,973,403	10,168,822,473,403
252	2. Investments in jointly controlled entities and associates	14.2	1,530,463,884,249	1,800,695,826,373
260	VI. Other long-term assets		287,519,225,421	242,314,026,417
261	1. Long-term prepaid expenses	11	117,096,158,578	89,805,051,630
262	2. Deferred tax assets	28.3	170,423,066,843	152,508,974,787
270	TOTAL ASSETS		20,431,437,603,261	18,755,168,381,796

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

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2024	31 December 2023
300	C. LIABILITIES		12,227,084,521,792	10,505,569,027,783
310	i. Current liabilities		10,002,912,907,466	8,156,804,925,377
311	1. Short-term trade payables	15	1,028,887,981,984	921,816,891,136
312	2. Short-term advances from customers	16	4,101,430,365,668	3,374,988,271,195
313	3. Statutory obligations	17	60,038,572,155	70,372,321,481
314	4. Payables to employees		-	16,854,006,773
315	5. Short-term accrued expenses	18	967,722,517,692	734,300,148,481
319	6. Other short-term payables	19	1,051,842,672,568	998,305,811,054
320	7. Short-term loans	20	2,733,447,170,435	1,981,133,686,159
322	8. Bonus and welfare fund	21	59,543,626,964	59,023,789,096
330	ii. Non-current liabilities		2,224,171,614,326	2,348,764,102,406
337	1. Other long-term liabilities		2,524,559,555	2,424,559,555
338	2. Long-term loans	20	2,174,779,628,328	2,295,323,102,393
342	3. Long-term provisions	22	46,867,426,443	51,016,440,458
400	D. OWNERS' EQUITY		8,204,353,081,469	8,249,599,354,013
410	i. Capital	23.1	8,204,353,081,469	8,249,599,354,013
411	1. Share capital		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		2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings		1,919,366,055,337	1,964,612,327,881
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		1,738,748,369,852	1,961,623,794,159
421b	- Undistributed earnings of current period		180,617,685,485	2,988,533,722
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		20,431,437,603,261	18,755,168,381,796



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

INTERIM SEPARATE 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	24.1	543,408,630,113	445,898,760,176
11	2. Costs of goods sold and services rendered	25	(511,323,800,756)	(273,777,588,820)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		32,084,829,357	172,121,171,356
21	4. Finance income	24.2	527,759,421,195	406,682,076,688
22	5. Finance expenses	26	(191,269,729,193)	(297,938,995,085)
23	- In which: Interest expenses		(174,238,720,043)	(224,183,049,695)
25	6. Selling expenses	27	(5,656,567,408)	(22,160,165,835)
26	7. General and administrative expenses	27	(188,233,315,003)	(208,883,594,633)
30	8. Operating profit		174,684,638,948	49,820,492,491
31	9. Other income		1,835,939,767	5,606,567,039
32	10. Other expenses		(6,033,090,322)	(261,062,728)
40	11. Other profit		(4,197,150,555)	5,345,504,311
50	12. Accounting profit before tax		170,487,488,393	55,165,996,802
51	13. Current corporate income tax expense	28.1	(7,783,894,964)	(2,299,003,155)
52	14. Deferred tax income	28.3	17,914,092,056	1,148,671,459
60	15. Net profit after tax		180,617,685,485	54,015,665,106

Nguyen Phuc Kim
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

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

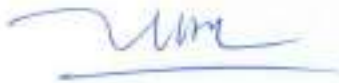
VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		170,487,488,393	55,165,996,802
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13	11,882,053,158	10,764,707,395
05	Profits from investing activities		(527,034,969,252)	(360,880,448,367)
06	Interest expenses		187,982,777,250	224,183,049,695
08	Operating loss before changes in working capital		(156,682,650,451)	(70,766,694,475)
09	(Increase) decrease in receivables		(378,824,322,948)	213,228,584,218
10	Increase in inventories		(989,922,786,173)	(604,870,135,425)
11	Increase in payables		1,641,889,628,642	188,622,087,954
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(19,635,888,417)	39,605,813,162
14	Interest paid		(180,313,172,787)	(191,735,716,772)
15	Corporate income tax paid	17	(4,370,815,563)	(27,262,369,742)
17	Other cash outflows from operating activities		(33,340,162,134)	(170,741,292)
20	Net cash flows used in operating activities		(121,200,169,831)	(453,349,172,372)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(2,064,500,000)	(15,355,784,846)
23	Payments for bank deposits		(498,071,125,589)	(139,567,971,842)
24	Collections from cash deposits		297,000,000,000	-
25	Payments for investments in other entities		(932,334,000,000)	(30,000,000,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		270,896,500,000	-
27	Interest and dividends received		352,459,090,948	367,114,165,706
30	Net cash flows (used in) from investing activities		(512,114,034,641)	182,190,409,018
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings	20.6	1,091,864,314,325	662,933,561,593
34	Repayment of borrowings	20.6	(466,161,429,815)	(1,156,001,767,556)
36	Dividends paid	23.2	(154,771,913,681)	(68,120,933,093)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		470,930,970,829	(561,189,139,056)

INTERIM SEPARATE 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
50	Net decrease in cash and cash equivalents for the period		(162,383,233,643)	(832,347,902,410)
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		339,184,233,454	1,427,679,253,720
70	Cash and cash equivalents at end of period	5	176,800,999,811	595,331,351,310



Nguyen Phuc Kim
Preparer





Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Louis Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE 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 26th amended ERC dated 3 January 2024.

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

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

Companies	Locations	Businesses	Ownership and voting rights (direct and indirect) %
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	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 ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	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 ("Nam Vien")	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
Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	HCMC	Real estate	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

(**) The company is still in the stage of investing in infrastructure development as of 30 June 2024, and until the date of these interim separate financial statements.

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

The number of the Company's employees as at 30 June 2024 is 115 employees (31 December 2023: 298 employees). During the period, the Company restructured its human resources by transferring 159 employees to Nam Long Land and Nam Long CP, its subsidiaries, according to the Decision No.01B/2024/QD/NLG dated 1 December 2023.

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the interim separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 14.1. The Company prepared these interim separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2024 dated 15 August 2024.

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

2.2 Applied accounting Standards and System

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

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

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 Applied accounting documentation system

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

2.4 Fiscal year

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

2.5 Accounting currency

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 Inventories

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 Inventories (continued)

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost of inventory property comprise direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- ▶ Freehold and leasehold rights for land;
- ▶ Amounts paid to contractors for construction; and
- ▶ Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market price [discounted for the time value of money if significant] at the interim balance sheet date, and less cost to complete and the estimated selling price.

The cost of the inventory property sold recognized in the interim income statement based on specific identification method.

3.3 Receivables

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 separate income statement as incurred.

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 Leased assets

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

For cases under an operating lease, lease income is recognised in the interim separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.6 Depreciation and amortisation

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *Investment properties*

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

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

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

Buildings and structures	6 - 25 years
--------------------------	--------------

LUR with indefinite useful life is not amortised.

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

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

3.8 *Borrowing costs*

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

3.9 *Prepaid expenses*

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the interim separate income statement over 2 to 5 years:

- ▶ Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- ▶ Show houses;
- ▶ Commission fees; 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 *Investments*

Investments in subsidiaries

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

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

Investments in joint ventures

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

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.11 *Payables and accruals*

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

3.12 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at the Company. 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 period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the interim separate income statement.

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

3.13 *Treasury shares*

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Provision

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

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

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

All exchange differences are taken to the interim separate income statement.

3.16 Appropriation of net profit

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

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE 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 Revenue recognition

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

Sale of villas, town houses and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.18 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods 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 separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

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

Deferred tax

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 *Taxation (continued)*

Deferred tax (continued)

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

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

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

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

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

3.19 *Related parties*

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

4. SIGNIFICANT EVENT DURING THE PERIOD

4.1 *Partly disposal of investment in Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")*

During the period, the Company completed the disposal of investments that equivalent to 25% ownership 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 227,721,945,108, after taking into consideration of transaction fees of VND 14,546,112,768, was recognised as the financial income in the interim separate income statement (Note 24.2).

4.2 *Restructuring the Company's subsidiaries*

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 of the Company. Accordingly, Nam Long Retail, Nam Long Mekong, Nam Long Service, Nam Long Bus and Trading Floor became indirect subsidiaries of the Company through Nam Long Land and Nam Long CP, direct subsidiaries of the Company.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE 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	374,984,240	260,433,526
Cash in banks	176,426,015,571	136,923,799,928
Cash equivalents	-	202,000,000,000
TOTAL	<u>176,800,999,811</u>	<u>339,184,233,454</u>

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of six months and earned interests at the rates ranging from 4.55% to 4.7% 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 related parties (Note 29)	621,028,363,482	590,421,855,970
Trade receivables from other customers	846,195,624,108	319,234,612,271
- Paragon Urban Development Co., Ltd	387,500,000,000	-
- Others	458,695,624,108	319,234,612,271
TOTAL	<u>1,467,223,987,590</u>	<u>909,656,468,241</u>
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	<u>1,467,038,226,095</u>	<u>909,470,706,746</u>

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

8. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Advances to buy land and real estate projects	54,519,908,034	54,519,908,034
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,589,989,194
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	492,056,757,710	520,723,692,803
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	317,355,529,662	289,838,216,770
- Pham Nguyen Development Construction Investment Joint Stock Company	58,244,952,600	-
- Others	116,456,275,448	230,885,476,033
Advances to related parties (Note 29)	2,481,796,609	2,091,316,285
TOTAL	549,058,462,353	577,334,917,122

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Short-term		
Dividend receivables	218,825,567,124	271,160,611,233
Advances to employee for land compensation purposes	201,157,179,500	207,024,259,500
Advances to employees	17,483,337,215	10,306,221,836
Advance for capital contribution into a jointly controlled entity	-	170,000,000,000
Others	23,003,459,107	28,041,299,761
	<u>460,469,542,946</u>	<u>686,532,392,330</u>
Long-term		
Deposits	9,090,784,462	8,903,903,144
TOTAL	469,560,327,408	695,436,295,474
<i>In which:</i>		
Other receivables	244,941,004,014	243,076,631,168
Other receivables from related parties (Note 29)		
- Short-term	218,825,567,124	446,565,908,036
- Long-term	5,793,756,270	5,793,756,270

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

10. INVENTORIES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Inventory properties under development (i)	4,384,055,065,057	3,380,273,331,049
Project management services (ii)	15,830,078,728	29,689,026,563
TOTAL	4,399,885,143,785	3,409,962,357,612
(i) Inventory properties under development:		
<i>Akan Project (**)</i>	2,628,717,700,934	1,849,501,178,290
<i>Can Tho Project (**)</i>	1,489,110,628,753	1,270,590,603,214
<i>Phuoc Long B Project - extension</i>	111,506,281,172	106,919,700,141
<i>Tan Thuan Dong Project</i>	77,188,328,355	76,539,464,355
<i>VSIP Project</i>	17,610,171,621	17,610,171,621
<i>Long An 36ha Project (*)</i>	14,185,627,146	14,185,627,146
<i>Go O Moi Project</i>	9,850,149,810	9,850,149,810
<i>Areco (Flora Novia) Project</i>	8,634,725,976	7,879,826,149
<i>Other projects</i>	27,251,451,290	27,196,610,323
(ii) Project management services		
<i>Vam Co Dong Project</i>	8,470,685,018	9,509,199,847
<i>Phu Huu Project</i>	5,385,578,710	5,385,578,710
<i>Other projects</i>	1,973,815,000	14,794,248,006
(*) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 20.3).		
(**) During the period, the Company capitalised interest amounting to VND 27,568,787,727 to those inventory properties under development (for the six-month period ended 30 June 2023: Nil).		

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Short-term		
Commission fees	20,939,861,233	23,795,555,811
Tool and equipment	1,204,980,975	4,309,791,031
Others	1,397,340,898	3,092,054,795
	<u>23,542,183,106</u>	<u>31,197,401,637</u>
Long-term		
Show-houses and commission fees	110,670,377,983	84,821,343,842
Tool and equipment	6,425,780,595	4,983,707,788
	<u>117,096,158,578</u>	<u>89,805,051,630</u>
TOTAL	140,638,341,684	121,002,453,267

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
Cost:					
31 December 2023	1,403,328,285	774,899,200	2,339,814,218	13,906,182,415	18,424,224,118
New purchase for the period	-	-	-	59,800,000	59,800,000
30 June 2024	<u>1,403,328,285</u>	<u>774,899,200</u>	<u>2,339,814,218</u>	<u>13,965,982,415</u>	<u>18,484,024,118</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	558,209,191	790,363,091	10,039,330,000	11,387,902,282
Accumulated depreciation:					
31 December 2023	(954,262,877)	(670,034,920)	(1,217,799,113)	(12,360,775,186)	(15,202,872,096)
Depreciation for the period	(28,066,566)	(29,086,430)	(135,915,061)	(725,632,110)	(918,700,167)
30 June 2024	<u>(982,329,443)</u>	<u>(699,121,350)</u>	<u>(1,353,714,174)</u>	<u>(13,086,407,296)</u>	<u>(16,121,572,263)</u>
Net carrying amount:					
31 December 2023	449,065,408	104,864,280	1,122,015,105	1,545,407,229	3,221,352,022
30 June 2024	<u>420,998,842</u>	<u>75,777,850</u>	<u>986,100,044</u>	<u>879,575,119</u>	<u>2,362,451,855</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2024 and for the year then ended

13. INTANGIBLE ASSETS

	<i>Land use rights</i>		<i>Computer software</i>	<i>VND</i>
				<i>Total</i>
Cost:				
31 December 2023	281,743,975	112,423,806,534		112,705,550,509
New purchase	-	6,621,000,000		6,621,000,000
30 June 2024	<u>281,743,975</u>	<u>119,044,806,534</u>		<u>119,326,550,509</u>
<i>In which:</i>				
<i>Fully amortised</i>	-	17,680,431,600		17,680,431,600
Accumulated amortisation:				
31 December 2023	-	(41,530,432,491)		(41,530,432,491)
Amortization for the period	-	(10,963,352,991)		(10,963,352,991)
30 June 2024	-	<u>(52,493,785,482)</u>		<u>(52,493,785,482)</u>
Net carrying amount:				
31 December 2023	<u>281,743,975</u>	<u>70,893,374,043</u>		<u>71,175,118,018</u>
30 June 2024	<u>281,743,975</u>	<u>66,551,021,052</u>		<u>66,832,765,027</u>

14. LONG-TERM INVESTMENTS

	<i>VND</i>	
	<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Investments in subsidiaries (Note 14.1)	10,775,259,973,403	10,168,822,473,403
Investments in jointly-controlled entities (Note 14.2)	<u>1,530,463,884,249</u>	<u>1,800,695,826,373</u>
TOTAL	<u>12,305,723,857,652</u>	<u>11,969,518,299,776</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2024 and for the year then ended

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at 30 June 2024 comprise the following:

Subsidiaries	30 June 2024		31 December 2023	
	Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront	65.10	3,766,411,218,783	65.10	3,766,411,218,783
Nam Long VCD (i), (iv)	91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate (viii)	60.00	1,302,394,102,740	60.00	1,302,394,102,740
Nam Long Land (iii)	100.00	688,334,000,000	100.00	50,000,000,000
Nam Khang	100.00	585,981,690,000	100.00	585,981,690,000
Nam Long CP (v)	100.00	505,590,909,656	100.00	305,590,909,656
Nam Phan	99.99	411,695,816,717	99.99	411,695,816,717
NLG - NNR - HR Fuji (ii), (vi)	50.00	310,214,839,707	50.00	310,214,839,707
Nam Long ADC	100.00	296,804,963,000	100.00	296,804,963,000
Kikyo Valora (ii)	50.00	291,500,000,000	50.00	291,500,000,000
Nam Phat Land	90.00	270,000,000,000	90.00	270,000,000,000
Nguyen Son	87.33	173,967,062,800	87.33	173,967,062,800
Nam Long SPV	100.00	5,000,000,000	100.00	5,000,000,000
Nam Long Retail (vii)	-	-	100.00	100,000,000,000
Nam Long Mekong (vii)	-	-	98.98	62,022,500,000
Nam Long Service (vii)	-	-	100.00	23,874,000,000
Nam Long Bus (vii)	-	-	100.00	20,000,000,000
Trading Floor (vii)	-	-	100.00	6,000,000,000
TOTAL		10,775,259,973,403		10,168,822,473,403

- (i) This subsidiary is still under construction phase as at 30 June 2024 and up to the date of these interim separate financial statements.
- (ii) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
- (iii) On 18 June 2024, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 618,334,000,000 into Nam Long Land. The additional capital contribution was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the amended ERC No. 0316366924 for Nam Long Land dated 24 June 2024.
- (iv) As at 30 June 2024, the Company used its shares and land use rights at lot 7692 Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province in Nam Long VCD to pledged for its bonds (Note 20.5).
- (v) On 18 June 2024, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 200,000,000,000 into Nam Long CP. The additional capital contribution was approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the amended ERC No. 0304854518 for Nam Long CP dated 24 June 2024.
- (vi) As at 30 June 2024, the Company used 28,000,000 shares held in NLG - NNR - HR Fuji to secure for the guarantee provided by banks.
- (vii) During the period, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 114,000,000,000 into these subsidiaries. Subsequently, the Company completed its restructuring by transferring all the shares held in these subsidiaries to Nam Long Land and Nam Long CP for a total consideration of VND 268,334,000,000. The loss from these transactions of VND 2,562,500,000 was recognised as finance expenses in the interim separate income statement (Note 26).
- (viii) On 30 June 2024, the Company used its shares held in Southgate to pledged for its bonds (Note 20.5).

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

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.2 Investments in a jointly-controlled entity

Entities	Business	30 June 2024		31 December 2023	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon (i)	Real estate	50.00	990,463,884,249	75.00	1,260,695,826,373
NNH Mizuki (ii)	Real estate	50.00	540,000,000,000	50.00	540,000,000,000
TOTAL			1,530,463,884,249		1,800,695,826,373

(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 equivalents to 25% ownership interest in Paragon to a third-party investor, for a consideration of VND 737,500,000,000.

The additional capital contribution and disposal of investment were approved by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the amended ERC No. 0315398472 for Paragon dated on 11 June 2024, respectively.

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

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Trade payables to other parties	832,550,649,087	713,791,162,914
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	563,950,880,783	453,142,666,568
- Pham Nguyen Development Construction Investment Joint Stock Company	164,369,078,360	-
- Others	104,230,689,944	260,648,496,346
Trade payables to related parties (Note 29)	196,337,332,897	208,025,728,222
TOTAL	1,028,887,981,984	921,816,891,136

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2024 and for the year then ended

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Advance received from customers for the purchase of real estate properties (*)	3,133,882,590,308	2,142,886,192,002
Advances received for disposal of projects	655,047,775,360	569,602,079,193
Advances received for disposal of shares (**)	312,500,000,000	662,500,000,000
TOTAL	4,101,430,365,668	3,374,988,271,195
<i>In which:</i>		
Advance from others	3,442,183,639,823	2,805,386,192,002
Advance from related parties (Note 29)	659,246,725,845	569,602,079,193

(*) This amount represented advances received from customers for the purchases of apartments, town houses, villas and land which are not yet handed-over at the interim 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.

17. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES

	VND			
	31 December 2023	Increase	Decrease	30 June 2024
Receivable				
Value-added tax	96,806,934,133	103,674,173,201	(123,368,711,560)	77,112,395,774
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	30,193,793,555	7,783,894,964	(4,370,815,563)	33,606,872,956
<i>In which:</i>				
Current income tax	25,936,509,043	-	(113,531,051)	25,822,977,992
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	4,257,284,512	7,783,894,964	(4,257,284,512)	7,783,894,964
Value-added tax (*)	-	123,560,166,105	(123,560,166,105)	-
Personal income tax	40,071,178,590	33,190,853,944	(46,830,333,335)	26,431,699,199
Others	107,349,336	3,198,104,101	(3,305,453,437)	-
TOTAL	70,372,321,481	167,733,019,114	(178,066,768,440)	60,038,572,155

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2024 and for the year then ended

18. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Cost-to-complete of projects	760,939,599,999	643,386,168,451
Interest expense payables	197,403,760,585	189,734,156,122
Other operating costs	9,379,157,108	1,179,823,908
TOTAL	<u>967,722,517,692</u>	<u>734,300,148,481</u>
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	762,168,056,951	601,013,274,059
<i>Accrued expenses to related parties (Note 29)</i>	205,554,460,741	133,286,874,422

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Investment contributions received for BCCs (*)	583,000,000,000	639,993,724,484
Profit shared to BCC partners	256,239,678,322	227,521,501,895
Maintenance funds	108,558,390,030	105,852,826,441
Deposits received	38,884,278,803	770,000,000
Dividend payables	35,481,158,942	1,384,911,495
Others	29,679,166,471	22,802,846,739
TOTAL	<u>1,051,842,672,568</u>	<u>998,305,811,054</u>
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 29)</i>	839,467,178,322	867,592,726,379
<i>Other payables to other parties</i>	212,375,494,246	130,713,084,675

(*) This amount represents the investments in BCC with NLG - NNR - HR Fuji with the amount of VND 583,000,000,000 for the purpose of the business cooperation for development of Zone D and Zone F of Hoang Nam Apartments Project located at An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City. According to BCC, Nam Long Investment Corporation is appointed to account for all transactions in BCC, record revenues, expenses, separately recognize income statement of BCC and make tax declaration. Additionally, each party is distributed a fixed amount of profit after tax at distribution rate for Nam Long Investment Joint Stock Company and NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company of 50% and 50%. As of 30 June 2024, the project is in the completion and handing over phase.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2024 and for the year then ended

20. LOANS

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Short-term		
Short-term loans from related parties (Notes 20.1 and 29)	355,420,552,171	584,462,644,081
Short-term loan from banks (Note 20.3)	447,857,676,588	453,154,792,078
Current portion of bonds (Note 20.5)	1,930,168,941,676	943,516,250,000
	<u>2,733,447,170,435</u>	<u>1,981,133,686,159</u>
Long-term		
Bonds (Note 20.5)	1,700,874,734,786	2,131,460,300,761
Loans from banks (Note 20.4)	163,862,801,632	163,862,801,632
Long-term loans from related parties (Note 20.2 and 29)	310,042,091,910	-
	<u>2,174,779,628,328</u>	<u>2,295,323,102,393</u>
TOTAL	<u>4,908,226,798,763</u>	<u>4,276,456,788,552</u>

20.1 Short-term loans from related parties

Details of the short-term unsecured loans from related parties to support working capital needs are as follows:

Lenders	30 June 2024	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Khang	105,000,000,000	3 May 2025	7.30%
Nam Phat Land	100,000,000,000	20 June 2025	6.00%
Kikyo Valora	100,000,000,000	1 March 2025	6.00%
Nam Long Mekong	34,020,552,171	31 December 2024	6.00%
Nam Long Mekong	15,000,000,000	19 July 2024	6.00%
Nam Long Bus	1,400,000,000	3 August 2024	6.00%
TOTAL	<u>355,420,552,171</u>		

20.2 Long-term loans from related parties

Details of the long-term unsecured loans from related parties to support working capital needs are as follows:

Lenders	30 June 2024	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Phan	278,042,091,910	15 May 2026	6.00%
Nguyen Son	32,000,000,000	22 April 2026	7.30%
TOTAL	<u>310,042,091,910</u>		

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

20. LOANS (continued)

20.3 Short-term loans from banks

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

Lenders	30 June 2024	Due date	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral
Orient Commercial Joint Stock Bank	299,834,662,700	From 31 October 2024 to 11 March 2025	5.80%	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD
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
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	58,906,705,373	From 22 October 2024 to 23 December 2024	6.50%	Unsecured
TOTAL	447,857,676,588			

20.4 Long-term loans from banks

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

Lenders	30 June 2024	Due date	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral
Orient Commercial Joint Stock Bank	163,862,801,632	13 November 2026	7.40%	28,000,000 shares issued by NLG-NNR-HR Fuji

Rights related to the apartments' purchase and
sale contracts in Block F of Akari Project

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	30 June 2024 VND	Interest rate (% p.a.)	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	162,571,075 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Note 14.1) and 19,982,578 Nam Long VCD's shares owned by the Nam Khang.
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 AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd General Vietnam Life Insurance L.L.C	510,000,000,000 120,000,000,000 30,000,000,000	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 (Note 14.1)
Vietnam International Securities Joint Stock Company	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7.40%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	Land use rights at Lot 7692, Map Sheet No. 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD (Note 14.1)

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	30 June 2024 VND	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	280,000,000,000	9.50%	17 June 2029	Implement the Company's investment plans and projects	30,560,749 Southgate's shares owned by the Company (Note 14.1)
	Generall Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	100,000,000,000				
	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	70,000,000,000				
Less: Issuance costs		(28,956,323,538)				
30 June 2024		3,631,043,676,462				
In which:						
Non-current portion		1,700,874,734,786				
Current portion		1,930,168,941,676				

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

20. LOANS (continued)

20.6 *Movements of loans and bond during the period*

	Loans	Bonds	VND Total
31 December 2023	1,201,480,237,791	3,074,976,550,761	4,276,456,788,552
Drawdown from borrowings	541,864,314,325	550,000,000,000	1,091,864,314,325
Repayment from borrowings	(466,161,429,815)	-	(466,161,429,815)
Cost of issuing bonds	-	(7,400,000,000)	(7,400,000,000)
Allocation cost of issuing bonds	-	13,467,125,701	13,467,125,701
30 June 2024	<u>1,277,183,122,301</u>	<u>3,631,043,676,462</u>	<u>4,908,226,798,763</u>

21. 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>
1 January	59,023,789,098	79,341,089,351
Increase (Note 23.1)	33,860,000,000	10,000,000,000
Fund usage	<u>(33,340,162,134)</u>	<u>(10,243,206,202)</u>
30 June	<u>59,543,626,964</u>	<u>79,097,883,149</u>

22. PROVISIONS

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

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

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
For the six-month period ended 30 June 2023					
1 January 2023	3,840,803,000,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,048,439,854,159	8,326,455,170,291
Net profit for the period	-	-	-	54,015,665,106	54,015,665,106
Cash dividends declared	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
30 June 2023	3,840,803,000,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,015,639,459,265	8,293,654,775,397
For the six-month period ended 30 June 2024					
1 January 2024	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013
Net profit for the period	-	-	-	180,617,685,485	180,617,685,485
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	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,919,366,055,337	8,204,353,081,469

(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 approved by the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024.

(ii) In accordance with the Annual General Meeting's Resolution No 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024, the Company's shareholders approved the appropriation of welfare funds amounting to VND 33,860,000,000.

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

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Contributed capital		
Beginning and ending balances	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
Cash dividends declared	192,003,958,029	76,816,060,000
Dividends paid in cash	154,771,913,681	68,120,933,093

23.3 Share capital

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

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

24. REVENUES

24.1 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>
Revenue from project management services and land, apartments, town houses	541,007,404,269	441,959,605,895
Revenue from rendering of services	2,401,225,844	3,939,154,281
TOTAL	543,408,630,113	445,898,760,176
<i>In which:</i>		
<i>Sales to related parties (Note 29)</i>	538,764,457,669	382,450,495,614
<i>Sales to other parties</i>	4,644,172,444	63,448,264,562

24.2 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>
Dividend income and gain from investments	287,976,374,974	369,502,781,577
Profit from disposal of an investment (Note 4)	227,721,945,108	-
Interest income from bank deposits	12,061,101,113	37,179,295,111
TOTAL	527,759,421,195	406,682,076,688

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

25. 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 project management services and selling land, apartments, town houses	511,149,738,623	273,639,053,157
Cost of rendering of services	174,062,133	138,535,663
TOTAL	<u>511,323,800,756</u>	<u>273,777,588,820</u>

26. 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	174,238,720,043	224,183,049,695
Bond issuance fees	13,744,057,207	27,954,317,069
Loss from disposal of investments (Note 14.1)	2,562,500,000	-
Share profit to BCC partners	724,451,943	45,801,628,321
TOTAL	<u>191,269,729,193</u>	<u>297,938,995,085</u>

27. 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>
Selling expenses		
Marketing and show-houses construction cost	4,693,677,149	13,902,993,979
Salary expenses	687,943,704	7,389,813,166
Others	274,946,555	867,358,690
	<u>5,656,567,408</u>	<u>22,160,165,835</u>
General and administrative expenses		
External services	91,594,624,563	82,079,445,599
Salary expenses	74,765,505,573	97,743,520,116
Depreciation	11,826,200,936	10,747,502,395
Rental expenses	9,604,375,277	16,899,407,523
Others	442,608,654	1,413,719,000
	<u>188,233,315,003</u>	<u>208,883,594,633</u>
TOTAL	<u>193,889,882,411</u>	<u>231,043,760,468</u>

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

28. CORPORATE INCOME TAX

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

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

28.1 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 CIT expense	7,783,894,964	2,299,003,155
Deferred tax income	<u>(17,914,092,056)</u>	<u>(1,148,671,459)</u>
TOTAL	<u>(10,130,197,092)</u>	<u>1,150,331,696</u>

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

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Accounting profit before tax	<u>170,487,488,393</u>	<u>55,165,996,802</u>
At applicable CIT rate of tax 20%	34,097,497,679	11,033,199,360
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expense</i>		
Non-deductible interest expenses (i)	11,258,219,265	22,670,684,966
Other non-deductible expenses	1,310,926,064	548,459,123
Share profit after tax to BCC parties	144,889,720	9,160,325,664
Dividend income exempted	<u>(57,595,274,995)</u>	<u>(73,900,566,315)</u>
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	653,545,175	32,104,283,425
Others	-	<u>(466,064,527)</u>
CIT (income) expense	<u>(10,130,197,092)</u>	<u>1,150,331,696</u>

(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 separate financial statements.

28.2 Current tax (tax loss)

The current tax payable (tax loss) is based on taxable income (tax loss) for the current period. The taxable income (tax loss) of the Company for the period differs from profit as reported in the interim separate income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the interim balance sheet date.

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.3 *Deferred tax*

The following are the major deferred tax assets and liabilities recognized by the Company, and the movements thereon, during the current and previous periods:

	<i>Interim separate balance sheet</i>		<i>Interim separate income statement</i>	
	<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>
Accrued expenses	16,135,508,294	16,122,294,265	13,214,029	(1,293,007,893)
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	48,738,991,323	40,955,096,367	7,783,894,956	2,089,499,626
Temporary difference in cost of sales	2,505,056,209	2,505,056,209	-	352,179,726
Tax loss available for offset against future taxable income	103,043,511,017	92,926,527,946	10,116,983,071	-
Deferred tax assets	170,423,066,843	152,508,974,787	17,914,092,056	1,148,671,459
Net deferred tax income			17,914,092,056	1,148,671,459

(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 Company is entitled to provisionally pay tax at the rate of 1% on cash collections from its customers.

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.4 Tax loss available for offset against future taxable income

The Company 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 separate balance sheet date, the Company 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	VND		
			Utilized up to 30 June 2024	Forfeited	Unutilized at 30 June 2024
2023 (*) (**)	2028	471,449,115,763	-	-	471,449,115,763
2024 (*) (**)	2029	53,852,644,581	-	-	53,852,644,581
		525,301,760,344	-	-	525,301,760,344

(*) Estimated tax loss as per the Company's estimation has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim separate 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.

28.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

The Company is entitled to carry forward interest expenses 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 5 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, The Company 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	VND		
				Non-deductible interest expenses carried forward to following years by 30 June 2024	Forfeited	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2024
2023	2028	(i)	254,694,273,267	-	-	254,694,273,267
2024	2029	(i)	56,291,096,324	-	-	56,291,096,324
			310,985,369,591	-	-	310,985,369,591

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

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Nam Long Commercial Property Company Limited (Nam Long CP)	Subsidiary
Nam Long Service	Subsidiary
Nam Long Mekong	Subsidiary
Nguyen Son	Subsidiary
Nam Long ADC Trading Floor	Subsidiary
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	Subsidiary
Nam Vien	Subsidiary
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	Subsidiary
Nam Long VCD	Subsidiary
Nam Phan	Subsidiary
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary
6D	Subsidiary
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary
NNH Kikyo Flora Company Limited	Subsidiary
NNH Kikyo Valora Company Limited	Subsidiary
Nam Long Bus	Subsidiary
Nam Long Land	Subsidiary
Dong Nai Waterfront	Subsidiary
Southgate	Subsidiary
Nam Phat Land	Subsidiary
Nam Long Retail	Subsidiary
Nam Long SPV	Subsidiary
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	Jointly-controlled entity
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd ("Anabuki")	Associate
Thai Binh Holding & Shoes Manufacturing Company ("Thai Binh")	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited ("Tan Hiep")	Related party

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	VND	
			For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
Nam Long VCD	Subsidiary	Project management services revenue (*)	217,369,125,000	-
		Receive in advance EPC services	199,551,338,000	-
		Dividend received	13,124,192,220	-
		Rental fees	188,739,347	1,207,996,362
		Management expenses	87,687,268	167,799,899
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend receivable	5,789,095,891	11,504,657,534
		Services fee	1,800,000,000	1,800,000,000
		Profit payable	724,451,943	45,801,628,321
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services revenue (*)	40,159,304,000	94,144,578,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Profit shared	171,684,000,000	7,885,296,803
		Project management services revenue (*)	79,061,538,669	156,813,038,614
		Dividend received	3,600,000,000	13,000,000,000
		Capital redemption	-	210,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Construction expenses	111,362,000,235	20,370,407,185
		Interest expenses	4,128,250,000	10,541,750,000
		Loan repayment	-	78,000,000,000
		Dividend received	-	65,000,000,000
Nam Long Land	Subsidiary	Capital contribution	618,334,000,000	-
		Share transferred receivable	168,334,000,000	-
		Management consultant expenses	124,221,592,825	113,699,363,000
		Dividend received	-	85,000,000,000
Southgate	Subsidiary	Project management services revenue (*)	202,127,590,000	131,492,879,000
		Dividend received	28,500,000,000	28,500,000,000
		Preferred shares receivable	-	31,205,897,260

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (continued)

Related party	Relationship	Transaction	VND	
			For the six-month period ended 30 June 2024	For the six-month period ended 30 June 2023
Trading Floor	Subsidiary	Commission fees	29,174,245,216	64,090,587,862
		Profit receipt	3,468,087,263	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend received	17,000,000,000	93,000,000,000
		Management consultant fees	334,597,399	-
Paragon	Jointly-controlled entity	Capital contribution	225,000,000,000	30,000,000,000
Nam Long Service	Subsidiary	Management consultant expenses	8,341,896,528	3,687,124,426
		Profit receipt	4,700,000,000	-
		Purchase apartment receipt	632,000,000	-
		Rental fees	46,900,000	840,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Interest expenses	1,290,477,779	3,176,416,667
		Loan prepayment	-	61,000,000,000
		Dividend received	-	18,339,442,800
Nam Phan	Subsidiary	Dividend received	38,604,659,600	-
		Interest expenses	5,706,443,455	5,642,769,774
		Loan repayment	-	149,000,000,000
		Loan drawdown	-	142,000,000,000
Nam Long CP	Subsidiary	Capital transfer receipt	100,000,000,000	-
		Capital contribution	100,000,000,000	-
		Rental fees	3,188,521,220	9,233,055,585
		Management consultant expenses	1,694,261,220	1,201,376,234
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	3,033,333,334	3,016,666,667
Nam Long Mekong	Subsidiary	Interest expenses	1,486,956,750	1,026,286,658
		Dividend received	356,340,000	-
Nam Long Bus	Subsidiary	Capital contribution	2,000,000,000	-
		Dividend received	900,000,000	6,000,000,000
		Rental fees	500,334,344	1,197,257,158
		Interest expenses	42,466,666	207,500,000
		Loan payment	-	6,000,000,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Dividend receivable	250,000,000	-
Nam Vien	Subsidiary	Service expenses	282,516,284	-
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend received	10,400,000,000	5,400,000,000
		Loan payment	10,000,000,000	-
		Loan interest payable	3,080,000,001	201,666,666
		Loan	-	110,000,000,000
Anabuki NL Housing Vietnam	Associate	Management fees	53,477,973	9,551,768,159
(*) Sales to related parties (Note 24.1)			538,764,457,669	382,450,495,614

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2024	31 December 2023
Short-term trade receivables				
Thai Binh	Related party	Disposal of investment	278,900,000,000	278,900,000,000
Southgate	Subsidiary	Project management services	189,694,500,380	78,820,841,280
Paragon	Jointly-controlled entity	Project management services	66,973,000,000	66,973,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Sale of shopping mall	21,595,105,325	21,595,105,325
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services	20,160,079,020	98,520,853,118
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	7,579,429,438	7,579,429,438
Anabukl	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Services	Subsidiary	Other service	733,212,590	733,212,590
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	312,610,944	1,906,811,448
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services	-	312,176,986
			621,028,363,482	590,421,855,970

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2024	31 December 2023
Short-term advances to suppliers				
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	1,329,703,886	1,204,851,386
Nam Long CP	Subsidiary	Management consultant fee	502,404,899	502,404,899
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	392,912,245	225,000,000
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Management service fee	97,715,579	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			2,481,796,609	2,091,316,285
Other short-term receivables				
Southgate	Subsidiary	Dividend	170,716,068,493	142,216,068,493
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend	44,561,698,631	38,772,602,740
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital redemption	1,920,000,000	1,920,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend	1,300,000,000	11,700,000,000
Nam Long Service	Subsidiary	Dividend	327,800,000	16,327,800,000
Paragon	Jointly-controlled entity	Advance for capital contribution	-	170,000,000,000
Trading Floor	Subsidiary	Dividend	-	47,900,000,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend	-	12,000,000,000
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend and capital redemption	-	3,485,296,803
Nam Long Mekong	Subsidiary	Dividend	-	1,544,140,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Dividend	-	700,000,000
			218,825,567,124	446,565,908,036

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			30 June 2024	31 December 2023
Other long-term receivables				
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Nam Long Services	Subsidiary	Deposit	1,891,500,000	1,891,500,000
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	163,636,365	163,636,365
Anabuki	Associate	Deposit	110,000,000	110,000,000
			6,793,756,270	6,793,756,270
Short-term trade payables				
Nam Khang	Subsidiary	Construction service	92,442,169,927	18,839,205,231
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	59,543,627,931	128,937,563,520
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	16,569,283,357	18,116,748,741
Nam Long Services	Subsidiary	Management consultant fee	13,165,666,809	15,375,197,271
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	8,700,703,269	14,505,474,997
Anabuki	Associate	Management consultant fee	3,559,005,360	4,932,470,978
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	992,837,372	3,922,524,600
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Management consultant fee	990,000,000	-
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	374,038,872	1,892,849,560
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	-	1,503,693,324
			196,337,332,897	208,025,728,222
Short-term advance from customers				
Nam Long VCD	Subsidiary	Project management services	387,415,775,360	299,327,007,000
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Purchase a part of Akari project	267,000,000,000	267,000,000,000
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services	4,198,950,485	3,275,072,193
Nam Long Service	Subsidiary	Purchase apartment	632,000,000	-
			659,246,725,845	569,602,079,193

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
<i>Other short-term payables</i>				
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Akari Project	583,000,000,000	583,000,000,000
		Profit share for Akari Project	221,372,524,520	220,648,072,577
Nam Long ADC	Subsidiary	Profit share for Ehome Project	34,728,474,884	46,734,750,400
		Investment contribution received for BCC - Ehome Project	-	16,993,724,484
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	227,500,000	77,500,000
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			<u>839,467,178,322</u>	<u>867,592,726,379</u>
<i>Short-term loans</i>				
Nam Khang	Subsidiary	Loan	105,000,000,000	105,000,000,000
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	110,000,000,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan	100,000,000,000	100,000,000,000
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan	49,020,552,171	49,020,552,171
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan	1,400,000,000	1,400,000,000
Nam Phan	Subsidiary	Loan	-	183,042,091,910
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	-	36,000,000,000
			<u>355,420,552,171</u>	<u>584,462,644,081</u>
<i>Long-term loans</i>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	278,042,091,910	-
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	32,000,000,000	-
			<u>310,042,091,910</u>	<u>-</u>

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 30 June 2024, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
			<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
<i>Short-term accrued expenses</i>				
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	69,658,077,174	68,367,599,395
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	62,900,000,000	-
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	37,383,558,699	31,677,115,244
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	17,750,000,004	15,716,666,670
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	5,386,637,497	10,500,022,413
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	5,093,677,778	965,427,778
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	4,855,000,000	3,574,999,999
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,527,509,589	2,485,042,923
			205,554,460,741	133,286,874,422

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

	<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>
Remuneration to members of the BOD	8,640,558,885	8,841,783,885
Remuneration to members of the Management	22,715,203,959	14,284,263,541
TOTAL	31,355,762,844	23,126,047,426

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

	<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>
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	554,092,083	554,092,083

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

30. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Company leases office space for its head office in Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam owned by Nam Long PMD - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 30 June 2024 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Less than one year	9,932,965,830	14,150,114,234
From one to five years	2,406,358,061	679,170,399
TOTAL	12,339,323,891	14,829,284,633

The Company 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	2,784,261,581	2,910,261,581
From one to five years	10,313,766,456	11,369,596,247
Over five	5,946,117,837	5,946,117,837
TOTAL	19,044,145,874	20,225,975,665

Capital commitments

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

	VND		
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
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
Vam Co Dong 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	35,628,339,184	21,990,225,349	13,538,113,835
TOTAL	8,715,331,550,451	4,686,843,899,561	4,028,487,650,890

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

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

31. EVENT AFTER THE INTERIM 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 separate financial statements of the Company.



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2024