

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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



**Shape the future
with confidence**

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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 58

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 tọa lạc tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư	bổ nhiệm vào ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc đầu tư	miễn nhiệm vào ngày 2 tháng 5 năm 2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính	bổ nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 14 tháng 3 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11612990/67730096/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.007.268.581.800	6.451.637.829.919
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.390.289.401.797	339.184.233.454
111	1. Tiền		872.708.611.197	137.184.233.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.517.580.790.600	202.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		198.606.149.000	401.148.886.885
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	198.606.149.000	401.148.886.885
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.671.979.926.883	2.173.338.016.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.028.059.862.710	909.656.468.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	174.371.203.395	577.334.917.122
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	520.324.611.467	686.532.392.330
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(50.775.750.689)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.735.652.126.714	3.409.962.357.612
141	1. Hàng tồn kho		2.735.652.126.714	3.409.962.357.612
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.740.977.406	128.004.335.770
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.179.003.888	31.197.401.637
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	5.361.973.518	96.806.934.133
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	200.000.000	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.068.643.642.865	12.303.530.551.877
210	I. Phải thu dài hạn		7.397.919.958	8.903.903.144
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	7.397.919.958	8.903.903.144
220	II. Tài sản cố định		60.735.627.765	74.396.470.040
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.991.346.569	3.221.352.022
222	Nguyên giá		19.580.408.118	18.424.224.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.589.061.549)	(15.202.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	57.744.281.196	71.175.118.018
228	Nguyên giá		121.842.550.509	112.705.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(64.098.269.313)	(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		749.690.000	8.397.852.500
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		749.690.000	8.397.852.500
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	11.872.943.874.652	11.969.518.299.776
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.342.479.990.403	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		126.816.530.490	242.314.026.417
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	70.888.231.681	89.805.051.630
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	55.928.298.809	152.508.974.787
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.075.912.224.665	18.755.168.381.796

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.214.883.945.351	10.505.569.027.783
310	I. Nợ ngắn hạn		7.639.151.382.932	8.156.804.925.377
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.015.014.298.623	921.816.891.136
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.632.024.069.040	3.374.988.271.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	297.123.206.300	70.372.321.481
314	4. Phải trả người lao động	18	11.188.343.531	16.864.006.773
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.017.019.034.947	734.300.148.481
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.555.597.758	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	878.815.439.678	998.305.811.054
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.739.522.673.755	1.981.133.686.159
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	43.888.719.300	59.023.789.098
330	II. Nợ dài hạn		3.575.732.562.419	2.348.764.102.406
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	3.532.557.508.574	2.295.323.102.393
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	40.406.494.290	51.016.440.458
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.861.028.279.314	8.249.599.354.013
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	8.861.028.279.314	8.249.599.354.013
411	1. Vốn cổ phần	23.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	2.576.041.253.182	1.964.612.327.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.738.748.369.852	1.961.623.794.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		837.292.883.330	2.988.533.722
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.075.912.224.665	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 14 tháng 3 năm 2025

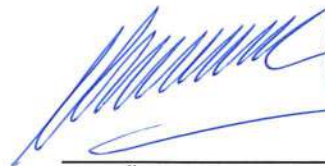
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.885.252.649.255	854.349.358.534
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(4.104.840.536.101)	(507.756.110.166)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.780.412.113.154	346.593.248.368
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	688.572.478.915	648.602.255.516
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(1.148.489.826.630) (390.368.065.149)	(546.838.632.225) (411.086.699.653)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(622.824.294.873)	(47.790.902.234)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(497.421.294.948)	(447.859.710.178)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		1.200.249.175.618	(47.293.740.753)
31	9. Thu nhập khác		17.965.823.381	6.829.813.552
32	10. Chi phí khác		(11.950.615.657)	(11.799.763.857)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		6.015.207.724	(4.969.950.305)
50	12. Tổng lợi nhuận lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		1.206.264.383.342	(52.263.691.058)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(272.390.824.035)	(4.304.809.468)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(96.580.675.977)	59.557.034.248
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		837.292.883.330	2.988.533.722



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 14 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		1.206.264.383.342	(52.263.691.058)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	24.310.676.414	23.190.898.593
03	Dự phòng	8	50.589.989.194	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(686.009.978.915)	(555.924.221.160)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		1.145.927.326.630	453.105.042.314
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.741.082.396.665	(131.891.971.311)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		573.485.331.379	(100.358.525.346)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		674.310.230.898	(2.092.254.251.587)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.211.195.932.240)	1.176.659.511.415
12	Giảm chi phí trả trước		44.935.217.698	116.850.578.553
14	Tiền lãi vay đã trả		(504.936.058.090)	(400.991.672.259)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(33.207.110.158)	(27.277.236.340)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(48.995.069.798)	(23.345.590.253)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.235.479.006.354	(1.482.609.157.128)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.001.671.639)	(18.140.641.050)
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(402.385.308.032)	(144.591.635.430)
24	Tiền thu thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		604.928.045.917	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(932.334.000.000)	(125.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.305.815.217.232	210.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		475.717.575.328	486.446.886.176
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.048.739.858.806	408.714.609.696
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		4.260.926.646.694	1.638.262.033.032
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20.6	(3.302.122.345.448)	(1.577.193.407.043)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(191.917.998.063)	(75.669.098.823)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		766.886.303.183	(14.600.472.834)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		3.051.105.168.343	(1.088.495.020.266)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		339.184.233.454	1.427.679.253.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.390.289.401.797	339.184.233.454



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 14 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích %</i>	<i>Quyền biểu quyết %</i>
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	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	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03	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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích %</i>	<i>Quyền biểu quyết %</i>
Công ty con				
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Lộc An Thạnh ("Lộc An Thạnh")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phúc An Thạnh ("Phúc An Thạnh")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 126 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 298 nhân viên).

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 14 tháng 3 năm 2025.

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối 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 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.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Paragon

Trong năm, 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 VND, đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh ("TM") số 24.2).

4.2 Tái cấu trúc các công ty con của Công ty

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	274.669.897	260.433.526
Tiền gửi ngân hàng (*)	872.433.941.300	136.923.799.928
Các khoản tương đương tiền (**)	2.517.580.790.600	202.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.390.289.401.797	339.184.233.454

(*) Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 20.751.000.000 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm cho quỹ thanh toán cho các khách hàng mua nhà, đất tại Dự án Nam Long Cần Thơ.

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4,75%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng		
Chi đầu tư góp vốn vào Paragon Đại Phước	170.000.000.000	-
Thu hồi đầu tư góp vốn vào ADC	100.000.000.000	-
Thu hồi đầu tư góp vốn vào Nguyễn Sơn	25.977.690.000	-
TỔNG CỘNG	295.977.690.000	-

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 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 5,45%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 29)	337.869.310.325	590.421.855.970
Phải thu các khách hàng khác	690.190.552.385	319.234.612.271
TỔNG CỘNG	1.028.059.862.710	909.656.468.241
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.027.874.101.215	909.470.706.746

(*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 20.4)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	94.638.978.363	54.519.908.034
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	40.119.070.329	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	64.403.958.995	520.723.692.803
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	7.091.305.620	7.091.305.620
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Xây dựng Delta	1.784.206.847	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	289.838.216.770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Han Dong	-	36.677.891.382
- Các nhà thầu phụ khác	55.528.446.528	187.116.279.031
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	15.328.266.037	2.091.316.285
TỔNG CỘNG	174.371.203.395	577.334.917.122
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	123.781.214.201	577.334.917.122

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	276.913.339.316	271.160.611.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	183.410.709.500	207.024.259.500
Tạm ứng khác cho nhân viên	32.092.258.498	10.306.221.836
Tạm ứng vốn góp vào một công ty liên doanh	-	170.000.000.000
Khác	27.908.304.153	28.041.299.761
	520.324.611.467	686.532.392.330
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.397.919.958	8.903.903.144
TỔNG CỘNG	527.722.531.425	695.436.295.474
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	245.933.138.014	243.076.631.168
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)		
- Ngắn hạn	277.540.652.141	446.565.908.036
- Dài hạn	4.248.741.270	5.793.756.270

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	2.702.144.720.601	3.380.273.331.049
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	33.507.406.113	29.689.026.563
TỔNG CỘNG	2.735.652.126.714	3.409.962.357.612
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ (*) (**)	1.849.664.002.876	1.270.590.603.214
Dự án Akari (**)	552.952.765.915	1.849.501.178.290
Dự án Phước Long B - mở rộng	123.577.414.433	106.919.700.141
Dự án Tân Thuận Đông	79.855.192.195	76.539.464.355
Dự án Long An 36ha (*)	18.491.524.622	14.185.627.146
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Areco (Flora Novia)	17.160.858.680	7.879.826.149
Dự án Gò Ô Môi	12.312.418.134	9.850.149.810
Các dự án khác	30.520.372.125	27.196.610.323
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VCT	26.057.514.909	9.509.199.847
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án Long An	-	9.205.365.331
Khác	2.064.312.494	5.588.882.675
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, và tài sản tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 20.3 và 20.4).		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 48.905.242.311 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14.107.119.378 VND).		

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	3.185.002.221	23.795.555.811
Công cụ, dụng cụ	1.994.001.667	4.309.791.031
Khác	-	3.092.054.795
	5.179.003.888	31.197.401.637
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	66.159.656.000	84.821.343.842
Công cụ, dụng cụ	4.728.575.681	4.983.707.788
	70.888.231.681	89.805.051.630
TỔNG CỘNG	76.067.235.569	121.002.453.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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:					
Số đầu năm	1.403.328.285	774.899.200	2.339.814.218	13.906.182.415	18.424.224.118
Mua mới trong năm	-	505.000.000	-	1.055.880.000	1.560.880.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	(404.696.000)	(404.696.000)
Số cuối năm	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.557.366.415	19.580.408.118
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	558.209.191	790.363.091	12.538.002.000	13.886.574.282
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(954.262.877)	(670.034.920)	(1.217.799.113)	(12.360.775.186)	(15.202.872.096)
Khấu hao trong năm	(56.133.131)	(142.339.525)	(271.830.121)	(1.272.536.815)	(1.742.839.592)
Thanh lý trong năm	-	-	-	356.650.139	356.650.139
Số cuối năm	(1.010.396.008)	(812.374.445)	(1.489.629.234)	(13.276.661.862)	(16.589.061.549)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	449.065.408	104.864.280	1.122.015.105	1.545.407.229	3.221.352.022
Số cuối năm	392.932.277	467.524.755	850.184.984	1.280.704.553	2.991.346.569

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	281.743.975	112.423.806.534	112.705.550.509
Mua mới	-	9.137.000.000	9.137.000.000
Số cuối năm	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(41.530.432.491)	(41.530.432.491)
Hao mòn trong năm	-	(22.567.836.822)	(22.567.836.822)
Số cuối năm	-	(64.098.269.313)	(64.098.269.313)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	281.743.975	70.893.374.043	71.175.118.018
Số cuối năm	281.743.975	57.462.537.221	57.744.281.196

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.342.479.990.403	10.168.822.473.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
TỔNG CỘNG	11.872.943.874.652	11.969.518.299.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(iii) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(vi) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	(ii) 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	(iv) 100,00	505.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Phan	(vii) 99,99	351.698.486.717	99,99	411.695.816.717
NLG - NNR - HR Fuji	(i) 50,00	310.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Kikyo Valora	(i) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	(vii) 87,33	97.989.372.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
Nam Long ADC	(v) -	-	100,00	296.804.963.000
Nam Long Retail	(v) -	-	100,00	100.000.000.000
Nam Long Mekong	(v) -	-	98,98	62.022.500.000
Dịch vụ Nam Long	(v) -	-	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	(v) -	-	100,00	20.000.000.000
Sàn Giao Dịch	(v) -	-	100,00	6.000.000.000
Lộc An Thạnh	(viii) 100,00	-	-	-
TỔNG CỘNG		10.342.479.990.403		10.168.822.473.403

- (i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (ii) Vào 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.
- (iii) Vào ngày 31 tháng 12 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).
- (iv) Vào 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.

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (v) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn bằng tiền vào các công ty con: Dịch vụ Nam Long, Vận tải Nam Long, và Sân Giao dịch với tổng giá trị là 59.000.000.000 VND. Sau đó, Công ty đã hoàn tất việc tái cấu trúc thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ các khoản đầu tư vào các công ty con này cho Nam Long Land và Nam Long CP với tổng giá trị chuyển nhượng là 572.864.000.000 VND. Khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 5.162.537.000 VND đã được ghi nhận vào khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.
- (vi) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ các công ty con này với tổng giá trị 135.975.020.000 VND. Việc thoái 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 0302382570 vào ngày 12 tháng 7 năm 2024 cho Nam Phan và số 0301565980 vào ngày 30 tháng 8 năm 2024 cho Nguyễn Sơn.
- (viii) Vào ngày 19 tháng 9 năm 2024, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/2024/NQ/HĐQT/NLG, Công ty đã thành lập Lộc An Thạnh với số vốn điều lệ là 128.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa hoàn tất việc góp vốn vào Công ty này.
- Lộc An Thạnh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1102070311 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp vào ngày 24 tháng 9 năm 2024.

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn	Giá gốc đầu tư
		năm giữ		năm giữ	
		%	VND	%	VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,00	990.463.884.249	75,00	1.260.695.826.373
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).
- 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.
- 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.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	466.227.750.355	713.791.162.914
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	248.886.780.996	453.142.666.568
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyên	25.642.981.950	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	-	94.908.257.159
- Các nhà cung cấp khác	191.697.987.409	165.740.239.187
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	548.786.548.268	208.025.728.222
TỔNG CỘNG	1.015.014.298.623	921.816.891.136

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	2.078.479.744.440	2.146.161.264.195
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	286.544.324.600	299.327.007.000
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	267.000.000.000	267.000.000.000
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng cổ phần	-	662.500.000.000
TỔNG CỘNG	2.632.024.069.040	3.374.988.271.195
Trong đó:		
Các bên khác	2.074.832.047.440	2.805.386.192.002
Các bên liên quan (TM số 29)	557.192.021.600	569.602.079.193

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

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	96.806.934.133	267.428.568.701	(358.873.529.316)	5.361.973.518
Các loại thuế khác	-	200.000.000	-	200.000.000
TỔNG CỘNG	96.806.934.133	267.628.568.701	(358.873.529.316)	5.561.973.518
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	30.193.793.555	273.415.289.567	(33.207.110.158)	270.401.972.964
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	25.936.509.043	260.294.702.572	(15.829.238.651)	270.401.972.964
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	4.257.284.512	13.120.586.995	(17.377.871.507)	-
Thuế thu nhập cá nhân	40.071.178.590	54.340.317.621	(67.690.262.875)	26.721.233.336
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	638.990.519.307	(638.990.519.307)	-
Các loại thuế khác	107.349.336	15.123.994.298	(15.231.343.634)	-
TỔNG CỘNG	70.372.321.481	981.870.120.793	(755.119.235.974)	297.123.206.300

(*) 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 và nộp trong năm.

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	712.509.879.461	543.386.168.451
Chi phí lãi vay phải trả	176.919.475.680	189.734.156.122
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	126.430.177.956	-
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.159.501.850	1.179.823.908
TỔNG CỘNG	1.017.019.034.947	734.300.148.481
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	885.480.905.957	601.013.274.059
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	131.538.128.990	133.286.874.422

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	583.000.000.000	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	168.321.175.361	227.521.501.895
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	108.739.139.128	105.852.826.441
Phải trả cổ tức	1.450.871.461	1.364.911.495
Nhận ký quỹ	815.000.000	770.000.000
Khác	16.489.253.728	22.802.846.739
TỔNG CỘNG	878.815.439.678	998.305.811.054
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	751.981.842.026	867.592.726.379
Phải trả khác	126.833.597.652	130.713.084.675

- (*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, công ty con của công ty, 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 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 mỗi bên dựa trên vốn góp được xác định theo Phụ lục HĐHTKD ký ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án này trong giai đoạn bàn giao.

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

20. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	408.020.552.171	584.462.644.081
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	675.926.488.211	453.154.792.078
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.5)	655.575.633.373	943.516.250.000
	<u>1.739.522.673.755</u>	<u>1.981.133.686.159</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.5)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay ngân hàng (TM số 20.4)	400.000.000.000	163.862.801.632
Vay bên liên quan (TM số 20.2 và 29)	176.042.091.910	-
	<u>3.532.557.508.574</u>	<u>2.295.323.102.393</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.272.080.182.329</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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2025	7,30
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2025	6,00
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2025	6,00
Nam Long CP	40.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Retail	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	14.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2025	6,00
TỔNG CỘNG	<u>408.020.552.171</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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	<u>176.042.091.910</u>	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.993.575.639	Từ ngày 21 tháng 5 năm 2025 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025	7,00 – 7,5	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 12 tháng 9 năm 2025	7,00	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến ngày 19 tháng 8 năm 2025	6,34 – 7,87	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	86.721.254.486	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	6,50	Tín chấp
TỔNG CỘNG	675.926.488.211			

20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm tài trợ và đầu tư cho dự án như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	9,00	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027		31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	350.000.000.000				34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	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 TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thừa 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

B09-DN

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

20.	VAY (tiếp theo)						
20.5	Trái phiếu (tiếp theo)						
	Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
			VND				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000	9,50	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Công ty 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				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
	Trừ:						
	Chi phí phát hành		(47.908.949.963)				
	TỔNG CỘNG		3.612.091.050.037				
	Trong đó:						
	Trái phiếu dài hạn		2.956.515.416.664				
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		655.575.633.373				

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

20. VAY (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	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	1.810.631.239.949	2.500.000.000.000	4.310.631.239.949
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.352.122.345.448)	(1.950.000.000.000)	(3.302.122.345.448)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(49.704.593.255)	(49.704.593.255)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	36.819.092.531	36.819.092.531
Số cuối năm	<u>1.659.989.132.292</u>	<u>3.612.091.050.037</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	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	<u>(48.995.069.798)</u>	<u>(30.317.300.253)</u>
Số cuối năm	<u>43.888.719.300</u>	<u>59.023.789.098</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	837.292.883.330	837.292.883.330
Cổ tức bằng tiền công 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)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Tăng trong năm	-	6.971.710.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
Cổ tức đã công bố và chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.669.098.823

23.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	385.075.304	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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	6.876.214.038.999	839.962.935.034
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>9.038.610.256</u>	<u>14.386.423.500</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.885.252.649.255</u>	<u>854.349.358.534</u>
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	6.027.029.055.010	90.528.381.017
Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)	858.223.594.245	763.820.977.517

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	408.439.573.266	592.378.013.853
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	235.446.982.108	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.685.923.541	56.224.241.663
TỔNG CỘNG	688.572.478.915	648.602.255.516
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan	416.164.610.266	592.378.013.853
Doanh thu hoạt động tài chính với khách hàng khác	272.407.868.649	56.224.241.663

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	4.104.552.157.530	507.454.779.582
Giá vốn dịch vụ cung cấp	288.378.571	301.330.584
TỔNG CỘNG	4.104.840.536.101	507.756.110.166

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	653.805.948.982	92.678.034.356
Chi phí lãi vay	390.368.065.149	411.086.699.653
Chi phí phát hành trái phiếu và chi phí khác	101.753.312.499	42.018.342.661
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	2.562.500.000	-
Chi phí khác	-	1.055.555.555
TỔNG CỘNG	1.148.489.826.630	546.838.632.225
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí tài chính với bên liên quan	697.146.048.055	158.469.284.101
Chi phí tài chính với khách hàng khác	451.343.778.575	388.369.348.124

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng và nhà mẫu	621.957.417.097	35.316.901.327
Chi phí nhân viên	462.575.362	11.400.419.221
Khác	404.302.414	1.073.581.686
	<u>622.824.294.873</u>	<u>47.790.902.234</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	199.983.337.784	196.114.815.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.838.998.591	180.154.777.641
Chi phí dự phòng	50.589.989.194	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	32.702.044.132	35.533.422.111
Chi phí đi thuê	20.365.418.219	34.343.775.560
Khác	3.941.507.028	1.712.919.359
	<u>497.421.294.948</u>	<u>447.859.710.178</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.120.245.589.821</u>	<u>495.650.612.412</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	256.796.049.340	4.304.809.468
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	15.594.774.695	-
TỔNG CỘNG	272.390.824.035	4.304.809.468
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	96.580.675.977	(59.557.034.248)
TỔNG CỘNG	368.971.500.012	(55.252.224.780)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	1.206.264.383.342	(52.263.691.058)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	241.252.876.668	(10.452.738.212)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	130.761.189.798	18.535.606.871
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	15.594.774.695	-
Chi phí không được trừ	7.859.723.657	2.838.359.472
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(81.687.914.653)	(118.475.602.771)
Chi phí lãi vay không được trừ chưa ghi nhận thuế hoãn lại (i)	(3.507.758.896)	50.938.854.653
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	(1.770.882.230)	-
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	60.469.490.973	1.363.295.207
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	368.971.500.012	(55.252.224.780)

- (i) Theo Nghị định Số 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 này.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

(Lỗ thuế) thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế của Công ty khác với (lỗ) lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 năm báo cáo và năm trước như sau:

		VND	
		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
		<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ			
khách hàng (i)	27.696.167.527	40.955.096.367	(13.258.928.840)
Chi phí phải trả	16.135.508.295	16.122.294.265	13.214.030
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.117.997.839	-	10.117.997.839
Chênh lệch giá vốn hàng bán	1.978.625.148	2.505.056.209	(526.431.061)
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	92.926.527.946	(92.926.527.946)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	55.928.298.809	152.508.974.787	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(96.580.675.978)	59.557.034.248

- (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 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 380.002.096.527 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 542.287.281.391 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND				
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
<i>Trụ sở chính</i>				
2023 (*)	2028	542.287.281.391	(162.285.184.864)	380.002.096.527
<i>Chi nhánh hạch toán độc lập</i>				
2021 (**)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (**)	2028	5.296.371.631	(5.296.371.631)	-
TỔNG CỘNG		551.141.692.544	(171.139.596.017)	380.002.096.527

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

(**) 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 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 ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 237.155.478.798 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254.694.273.267 VND) có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ được chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
2023	2028	(i) 254.694.273.267	(17.538.794.469)	-	237.155.478.798

(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 này.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Công ty con
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Công ty con
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	Công ty con
Công ty TNHH Lộc An Thạnh ("Lộc An Thạnh")	Công ty con
Công ty TNHH Phúc An Thạnh ("Phúc An Thạnh")	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 năm như sau:

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	379.330.992.502	673.333.334
		Nhận trước dịch vụ tổng thầu	199.551.338.000	-
		Nhận cổ tức	13.124.192.220	54.684.134.250
		Chi phí thuê	536.325.726	2.380.138.946
		Phí dịch vụ quản lý	87.687.268	2.837.293.736
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	48.716.614.825	160.206.066.260
		Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	239.372.700.741	231.875.648.382
		Nhận cổ tức	57.000.000.000	57.000.000.000
		Phí tư vấn quản lý	1.091.614.789	-
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	480.589.037.000	-
		Phí tư vấn quản lý	471.050.018.921	197.287.669.500
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	168.334.000.000	-
		Thanh lý tài sản	326.278.893	-
		Phải thu cổ tức	-	85.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	250.684.000.000	17.500.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	188.934.893.557	323.745.386.150
		Phải thu cổ tức	7.200.000.000	11.485.296.803
		Hoàn vốn	-	210.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	241.248.363.247	95.212.382.190
		Trả gốc vay	60.000.000.000	118.000.000.000
		Vay	60.000.000.000	-
		Lãi vay	8.399.250.001	17.548.472.223
		Lãi trả chậm	1.077.187.262	-
		Cổ tức được chia	-	105.700.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức	17.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	5.499.752.774	5.418.659.336
		Phải thu cổ tức	-	105.000.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý, tiếp thị, môi giới và bán hàng dự án (*)	-	1.733.464.953

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 năm như sau: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	653.805.948.982	92.678.034.356
		Nhận cổ tức	5.799.178.083	29.200.000.000
		Phí dịch vụ quản lý	3.600.000.000	3.600.000.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	83.473.444.012	98.905.848.802
		Phải thu cổ tức	3.468.087.263	47.900.000.000
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng vốn góp	225.000.000.000	80.000.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	28.087.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
		Trả gốc vay	25.000.000.000	-
		Nhận tiền mua căn hộ	21.995.358.182	-
		Lãi vay	957.500.000	-
		Lợi nhuận phải thu	250.000.000	700.000.000
		Góp vốn	-	40.000.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Thoái vốn	75.977.690.000	-
		Trả gốc vay	36.000.000.000	93.500.000.000
		Nhận cổ tức	9.353.116.100	18.339.442.800
		Lãi vay	2.033.861.113	4.534.700.000
		Dịch vụ quản lý dự án	-	6.410.179.631
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.408.277.856	18.856.864.622
		Cổ tức phải thu	4.700.000.000	16.000.000.000
		Thu nhập cho thuê	1.355.900.000	1.680.000.000
		Nhận tiền mua căn hộ	632.000.000	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	116.938.987.000	-
		Lãi vay	2.963.420.349	2.484.583.592
		Trả gốc vay	1.000.000.000	-
		Phải thu cổ tức	356.340.000	1.544.140.000
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	102.000.000.000	151.000.000.000
		Vay	95.000.000.000	142.000.000.000
		Lãi vay	13.452.000.942	11.266.727.262
		Hoàn vốn	59.997.330.000	-
		Cổ tức	38.604.659.600	-
		Doanh thu dịch vụ	-	7.110.740.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 năm như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	200.000.000.000	-
		Hoàn vốn	100.000.000.000	-
		Vay	40.000.000.000	-
		Chi phí thuê	8.212.217.103	16.290.962.583
		Phí tư vấn quản lý	1.489.033.128	2.699.181.683
		Lãi vay	653.333.333	-
		Nhận cổ tức	-	20.000.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	1.340.878.899	2.299.158.808
		Phí dịch vụ quản lý	-	28.774.766.938
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	6.100.000.002	6.083.333.336
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ thiết kế	327.069.884	2.098.501.238
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	2.000.000.000	-
		Chi phí thuê xe	1.663.918.186	4.267.329.997
		Hoàn trả vay	1.400.000.000	7.600.000.000
		Lợi nhuận phải thu	900.000.000	7.600.000.000
		Lãi vay	71.166.665	298.433.333
Nam Phát Land	Công ty con	Nhận cổ tức	10.400.000.000	5.400.000.000
		Trả vay	10.000.000.000	-
		Lãi vay	6.146.666.668	3.574.999.999
		Vay	-	110.000.000.000
		Cổ tức phải thu	-	11.700.000.000
Nam Long SPV	Công ty con	Góp vốn	-	5.000.000.000
(*) Doanh thu từ bên liên quan (TM số 24.1)			858.223.594.245	763.820.977.517

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	145.779.418.615	78.820.841.280
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	49.190.972.315	98.520.853.118
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	22.181.404.576	21.595.105.325
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.839.212.590	733.212.590
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	1.906.811.448
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	312.176.986
			337.869.310.325	590.421.855.970

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)				
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	-
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.333.220.934	225.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	765.813.223	1.204.851.386
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			15.328.266.037	2.091.316.285
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	199.216.068.493	142.216.068.493
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	44.571.780.823	38.772.602.740
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	25.977.690.000	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	3.600.000.000	3.485.296.803
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	1.300.000.000	11.700.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	627.312.825	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	16.327.800.000
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	-	170.000.000.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	-	47.900.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	-	12.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	-	1.544.140.000
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	-	700.000.000
			277.540.652.141	446.565.908.036

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (TM số 9)</i>				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	163.636.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	-	1.891.500.000
			4.248.741.270	5.793.756.270
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)</i>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	254.728.578.542	128.937.563.520
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	129.627.801.023	18.839.205.231
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	95.734.005.660	-
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	34.262.093.969	14.505.474.997
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	20.275.355.094	18.116.748.741
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.665.694.799	3.922.524.600
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	15.375.197.271
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	4.932.470.978
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	1.892.849.560
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	112.814.254	1.503.693.324
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	109.161.479	-
			548.786.548.268	208.025.728.222

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 16)				
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	286.544.324.600	299.327.007.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	2.118.000.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	1.529.697.000	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193
			557.192.021.600	569.602.079.193
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)				
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	133.454.021.559	220.648.072.577
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	34.728.474.884	16.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	-	46.734.750.400
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	660.666.665	77.500.000
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			751.981.842.026	867.592.726.379
Vay ngắn hạn (TM số 20.1)				
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	48.020.552.171	49.020.552.171
Nam Long CP	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	183.042.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	36.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	-	1.400.000.000
			408.020.552.171	584.462.644.081

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (TM số 20.2)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	176.042.091.910	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	45.129.516.186	31.677.115.244
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	39.008.624.334	68.367.599.395
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	20.816.666.672	15.716.666.670
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	9.364.677.779	965.427.778
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	6.621.666.667	3.574.999.999
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	6.429.934.431	10.500.022.413
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.485.042.923
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn	957.500.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	653.333.333	-
			131.538.128.990	133.286.874.422

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)		17.633.261.522	17.683.567.771
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc (**)		27.939.862.391	18.916.482.143
TỔNG CỘNG		45.573.123.913	36.600.049.914

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

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

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	4.678.103.815	5.141.157.112	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	3.898.055.883 2.474.661.068	4.239.791.429 2.709.380.864	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	1.535.011.980	1.310.835.984	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.374.342.251	1.116.903.755	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	781.258.897 587.326.668	701.334.693 507.402.464	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)			
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên			
TỔNG CỘNG		17.633.261.522	17.683.567.771	

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	11.897.793.821	-	-
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc điều hành Nam Long Land (miễn nhiệm vào ngày 20 tháng 9 năm 2024)	6.313.935.793	4.847.919.552	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm vào ngày 16 tháng 9 năm 2024)	5.559.628.178	6.033.857.143	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land kiêm Giám đốc Nam Long Commercial Property	4.784.346.314	12.882.625.000	
Bà Nguyễn Thanh Hương	(miễn nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2024) Giám đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	4.380.009.091	-	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc đầu tư Tập đoàn (miễn nhiệm vào ngày 2 tháng 5 năm 2024)	2.084.069.292	5.014.921.666	
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	1.318.084.987	-	
TỔNG CỘNG		36.337.867.476	28.779.323.361	

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

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

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 CP - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	9.664.571.793	14.150.114.234
Từ một đến năm năm	1.986.745.515	679.170.399
TỔNG CỘNG	11.651.317.308	14.829.284.633

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 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	
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	2.388.470.931	2.910.261.581
Từ 1 đến 5 năm	8.967.888.017	11.369.596.247
Trên 5 năm	5.946.117.837	5.946.117.837
TỔNG CỘNG	17.302.476.785	20.225.975.665

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

30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết vốn

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

			VND
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Số cuối năm			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
TỔNG CỘNG	<u>5.921.985.269.127</u>	<u>2.702.167.033.208</u>	<u>3.219.818.235.919</u>
Số đầu năm			
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Dự án Vàm Cỏ Đông	53.465.908.681	7.292.319.480	46.173.589.201
Khác	252.181.135.703	38.094.343.089	214.086.792.614
TỔNG CỘNG	<u>8.205.704.460.462</u>	<u>3.784.381.585.829</u>	<u>4.421.322.874.633</u>

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

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

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

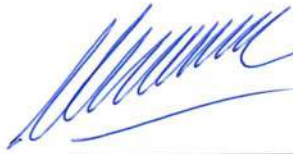
Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động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

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 14 tháng 3 năm 2025

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

8

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG

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

Số: 039/2025/W/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên lợi
nhuận sau thuế báo cáo tài chính đã kiểm toán
năm 2024 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của lũy kế cả năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024 (đồng)	Năm 2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	6.885.252.649.255	854.349.358.534	706%
2	Lợi nhuận sau thuế	837.292.883.330	2.988.533.722	27.917%

Doanh thu thuần năm 2024 đạt 6.885 tỷ đồng, tăng 6.031 tỷ đồng hay 706% so với cùng kỳ năm 2023. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 75,30% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận năm 2024 tăng 27.917% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu bán căn hộ dự án Akari và Căn Thơ so với cùng kỳ năm 2023.


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 14 tháng 03 năm 2025

Nam Long Investment Corporation

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2024



**Shape the future
with confidence**

Nam Long Investment Corporation

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2024

Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Separate balance sheet	6 - 7
Separate income statement	8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 58

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 27th amended ERC dated 17 February 2025.

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

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

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

AUDIT COMMITTEES

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

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

MANAGEMENT

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

Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	General Director	appointed on 30 March 2024
Mr Tran Xuan Ngoc	General Director	resigned on 30 March 2024
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer	appointed on 2 May 2024
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	resigned on 2 May 2024
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	appointed on 16 September 2024
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	resigned on 16 September 2024

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

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 separate financial statements for year ended 31 December 2024 in accordance with the Chart of Authorisation No 08A/2024/UQ/NLG effective from 30 March 2024 to 31 March 2025.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present this report and the separate financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the separate financial statements of each financial year which give a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year. In preparing those 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 separate financial statements; and
- ▶ prepare the 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 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 separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year 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 separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the accompanying separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024 on 14 March 2025.

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

For and on behalf of management:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

Reference: 11612990/67730096/FN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 14 March 2025 and set out on pages 6 to 58, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2024, the separate income statement and the separate cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these 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 separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2024, and of separate results of its operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



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



Dang Minh Tai
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 2815-2024-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		8,007,268,581,800	6,451,637,829,919
110	I. Cash and cash equivalents	5	3,390,289,401,797	339,184,233,454
111	1. Cash		872,708,611,197	137,184,233,454
112	2. Cash equivalents		2,517,580,790,600	202,000,000,000
120	II. Short-term investment		198,606,149,000	401,148,886,885
123	1. Held-to-maturity investments	6	198,606,149,000	401,148,886,885
130	III. Current accounts receivables		1,671,979,926,883	2,173,338,016,198
131	1. Short-term trade receivables	7	1,028,059,862,710	909,656,468,241
132	2. Short-term advances to suppliers	8	174,371,203,395	577,334,917,122
136	3. Other short-term receivables	9	520,324,611,467	686,532,392,330
137	4. Provision for doubtful debts	7,8	(50,775,750,689)	(185,761,495)
140	IV. Inventory	10	2,735,652,126,714	3,409,962,357,612
141	1. Inventories		2,735,652,126,714	3,409,962,357,612
150	V. Other current assets		10,740,977,406	128,004,335,770
151	1. Short-term prepaid expenses	11	5,179,003,888	31,197,401,637
152	2. Value-added tax deductible	17	5,361,973,518	96,806,934,133
153	3. Tax and other receivables from the States	17	200,000,000	-
200	B. NON-CURRENT ASSETS		12,068,643,642,865	12,303,530,551,877
210	I. Long-term receivable		7,397,919,958	8,903,903,144
216	1. Other long-term receivables	9	7,397,919,958	8,903,903,144
220	II. Fixed assets		60,735,627,765	74,396,470,040
221	1. Tangible fixed assets	12	2,991,346,569	3,221,352,022
222	Cost		19,580,408,118	18,424,224,118
223	Accumulated depreciation		(16,589,061,549)	(15,202,872,096)
227	2. Intangible fixed assets	13	57,744,281,196	71,175,118,018
228	Cost		121,842,550,509	112,705,550,509
229	Accumulated amortisation		(64,098,269,313)	(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		749,690,000	8,397,852,500
242	1. Construction in progress		749,690,000	8,397,852,500
250	V. Long-term investments	14	11,872,943,874,652	11,969,518,299,776
251	1. Investments in subsidiaries	14.1	10,342,479,990,403	10,168,822,473,403
252	2. Investments in jointly controlled entities	14.2	1,530,463,884,249	1,800,695,826,373
260	VI. Other long-term assets		126,816,530,490	242,314,026,417
261	1. Long-term prepaid expenses	11	70,888,231,681	89,805,051,630
262	2. Deferred tax assets	28.3	55,928,298,809	152,508,974,787
270	TOTAL ASSETS		20,075,912,224,665	18,755,168,381,796

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		11,214,883,945,351	10,505,569,027,783
310	I. Current liabilities		7,639,151,382,932	8,156,804,925,377
311	1. Short-term trade payables	15	1,015,014,298,623	921,816,891,136
312	2. Short-term advances from customers	16	2,632,024,069,040	3,374,988,271,195
313	3. Statutory obligations	17	297,123,206,300	70,372,321,481
314	4. Payables to employees		11,188,343,531	16,864,006,773
315	5. Short-term accrued expenses	18	1,017,019,034,947	734,300,148,481
318	6. Short-term unearned revenues		4,555,597,758	-
319	7. Other short-term payables	19	878,815,439,678	998,305,811,054
320	8. Short-term loans	20	1,739,522,673,755	1,981,133,686,159
322	9. Bonus and welfare fund	21	43,888,719,300	59,023,789,098
330	II. Non-current liabilities		3,575,732,562,419	2,348,764,102,406
337	1. Other long-term liabilities		2,768,559,555	2,424,559,555
338	2. Long-term loans	20	3,532,557,508,574	2,295,323,102,393
342	3. Long-term provisions	22	40,406,494,290	51,016,440,458
400	D. OWNERS' EQUITY		8,861,028,279,314	8,249,599,354,013
410	I. Capital	23.1	8,861,028,279,314	8,249,599,354,013
411	1. Share capital	23.1	3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
411a	- Shares with voting rights		3,847,774,710,000	3,847,774,710,000
412	2. Share premium	23.1	2,431,271,455,967	2,431,271,455,967
418	3. Investment and development fund	23.1	5,940,860,165	5,940,860,165
421	4. Undistributed earnings	23.1	2,576,041,253,182	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 year		837,292,883,330	2,988,533,722
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		20,075,912,224,665	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

14 March 2025

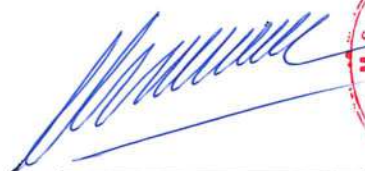
SEPARATE INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	6,885,252,649,255	854,349,358,534
11	2. Costs of goods sold and services rendered	25	(4,104,840,536,101)	(507,756,110,166)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		2,780,412,113,154	346,593,248,368
21	4. Finance income	24.2	688,572,478,915	648,602,255,516
22	5. Finance expenses	26	(1,148,489,826,630)	(546,838,632,225)
23	- In which: Interest expenses		(390,368,065,149)	(411,086,699,653)
25	6. Selling expenses	27	(622,824,294,873)	(47,790,902,234)
26	7. General and administrative expenses	27	(497,421,294,948)	(447,859,710,178)
30	8. Operating profit (loss)		1,200,249,175,618	(47,293,740,753)
31	9. Other income		17,965,823,381	6,829,813,552
32	10. Other expenses		(11,950,615,657)	(11,799,763,857)
40	11. Other income (loss)		6,015,207,724	(4,969,950,305)
50	12. Accounting profit (loss) before tax		1,206,264,383,342	(52,263,691,058)
51	13. Current corporate income tax expense	28.1	(272,390,824,035)	(4,304,809,468)
52	14. Deferred tax (expense) income	28.3	(96,580,675,977)	59,557,034,248
60	15. Net profit after tax		837,292,883,330	2,988,533,722



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit (loss) before tax		1,206,264,383,342	(52,263,691,058)
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13	24,310,676,414	23,190,898,593
03	Provision	8	50,589,989,194	-
05	Profits from investing activities		(686,009,978,915)	(555,924,221,160)
06	Interest expenses and bond issuance costs		1,145,927,326,630	453,105,042,314
08	Operating profit (loss) before changes in working capital		1,741,082,396,665	(131,891,971,311)
09	Decrease (increase) in receivables		573,485,331,379	(100,358,525,346)
10	Decrease (increase) in inventories		674,310,230,898	(2,092,254,251,587)
11	(Decrease) increase in payables		(1,211,195,932,240)	1,176,659,511,415
12	Decrease in prepaid expenses		44,935,217,698	116,850,578,553
14	Interest paid		(504,936,058,090)	(400,991,672,259)
15	Corporate income tax paid	17	(33,207,110,158)	(27,277,236,340)
17	Other cash outflows from operating activities		(48,995,069,798)	(23,345,590,253)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		1,235,479,006,354	(1,482,609,157,128)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(3,001,671,639)	(18,140,641,050)
23	Loans to other entities and bank term deposits		(402,385,308,032)	(144,591,635,430)
24	Loan receipt from other entities and bank term deposits		604,928,045,917	-
25	Payments for investments in other entities		(932,334,000,000)	(125,000,000,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		1,305,815,217,232	210,000,000,000
27	Interest and dividends received		475,717,575,328	486,446,886,176
30	Net cash flows from investing activities		1,048,739,858,806	408,714,609,696
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		4,260,926,646,694	1,638,262,033,032
34	Repayment of borrowings	20.6	(3,302,122,345,448)	(1,577,193,407,043)
36	Dividends paid	23.2	(191,917,998,063)	(75,669,098,823)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		766,886,303,183	(14,600,472,834)

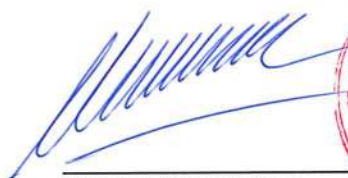
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents for the year		3,051,105,168,343	(1,088,495,020,266)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		339,184,233,454	1,427,679,253,720
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	3,390,289,401,797	339,184,233,454



Nguyen Phuc Kim
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005 and the 27th amended ERC dated 17 February 2025.

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

As at 31 December 2024, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, eleven (11) indirect subsidiaries and two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Voting rights %</i>
Subsidiaries				
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	99.96	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33	87.33
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company ("NLG - NNR - HR Fuji")	HCMC	Construction and real estate	50.00	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Flora")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited ("Valora")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	81.25	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100.00	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100.00	100.00

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

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

As at 31 December 2024, the Company has thirteen (13) direct subsidiaries, eleven (11) indirect subsidiaries and two (2) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows: (continued)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Voting rights %</i>
<i>Subsidiaries</i>				
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long SPV Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Loc An Thanh Company Limited ("Loc An Thanh")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Phuc An Thanh Company Limited ("Phuc An Thanh")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
<i>Jointly-controlled entities</i>				
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
<i>Associate</i>				
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59	30.59

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 31 December 2024 is 126 employees (31 December 2023: 298 employees).

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

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 14.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024 dated 14 March 2025.

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

2.2 Applied accounting Standards and System

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

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

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

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 *Applied accounting documentation system*

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

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 *Inventories*

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

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

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

3.4 Fixed assets

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

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

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

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 Leased assets

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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	3 years

3.7 Investment properties

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

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

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

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

LUR with indefinite useful life is not amortised.

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

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

3.8 Borrowing costs

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.8 *Borrowing costs* (continued)

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

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

3.9 *Prepaid expenses*

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the 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 year of no more than three (3) years.

3.10 *Investments*

Investments in subsidiaries

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

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

Investments in joint ventures

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments (continued)

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.11 Payables and accruals

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

3.12 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for 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 is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the 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 Company's own equity instruments.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year 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 from 3% to 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 Foreign currency transactions

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

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

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

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

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.16 Appropriation of net profit

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

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

► *Investment and development fund*

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

► *Bonus and welfare fund*

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year 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 recognised in the separate income statement on a straight-line basis over the terms of the lease.

3.18 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

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

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

3.19 Related parties

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

4. SIGNIFICANT EVENT DURING THE YEAR

4.1 Partial disposal of investment in Paragon

During the year, 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 separate income statement (*Note 24.2*).

4.2 Restructuring the Company's subsidiaries

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

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	274,669,897	260,433,526
Cash in banks (*)	872,433,941,300	136,923,799,928
Cash equivalents (**)	2,517,580,790,600	202,000,000,000
TOTAL	3,390,289,401,797	339,184,233,454

(*) In which, the cash in bank amounting to VND 20,751,000,000 at The Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade is held in the retention account to secure the payment fund for customers purchasing houses, and land in the Nam Long Can Tho project.

(**) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of not more than three months and earned interests at the rates from 3% per annum to 4.75% per annum.

Additional information regarding the separate cash flow statement:

	VND	
	Current year	Previous year
Significant non-cash transactions that are excluded from the separate cash flow statement:		
Payment for investment in Paragon Dai Phuoc	170,000,000,000	-
Disposal of investment in ADC	100,000,000,000	-
Disposal of investment in Nguyen Son	25,977,690,000	-
TOTAL	295,977,690,000	-

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of 12 months and earned interests at the rates ranging from 4.4% per annum to 5.45% per annum.

7. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from related parties (Note 29)	337,869,310,325	590,421,855,970
Trade receivables from other customers	690,190,552,385	319,234,612,271
TOTAL	1,028,059,862,710	909,656,468,241
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	1,027,874,101,215	909,470,706,746

(*) Right of short-term receivables from Nam Long Can Tho projects was secured for the loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (Note 20.4)

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

8. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to buy land and real estate projects	94,638,978,363	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 Can Tho	40,119,070,329	-
- Land clearance and compensation Board of District 7	3,929,918,840	3,929,918,840
Advances to subcontractors	64,403,958,995	520,723,692,803
- An Phong Construction Joint Stock Company	7,091,305,620	7,091,305,620
- Delta Construction Management Company	1,784,206,847	-
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	-	289,838,216,770
- HanDong Engineering and Construction Joint Stock Company	-	36,677,891,382
- Others	55,528,446,528	187,116,279,031
Advances to related parties (Note 29)	15,328,266,037	2,091,316,285
TOTAL	174,371,203,395	577,334,917,122
Provision for doubtful advances to suppliers		
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	(50,589,989,194)	-
NET	123,781,214,201	577,334,917,122

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Dividend receivables	276,913,339,316	271,160,611,233
Advances to employee for land compensation purposes	183,410,709,500	207,024,259,500
Advances to employee for other business purposes	32,092,258,498	10,306,221,836
Advance for capital contribution into a jointly controlled entity	-	170,000,000,000
Others	27,908,304,153	28,041,299,761
	<u>520,324,611,467</u>	<u>686,532,392,330</u>
Long-term		
Deposits	7,397,919,958	8,903,903,144
TOTAL	527,722,531,425	695,436,295,474
<i>In which:</i>		
Other receivables	245,933,138,014	243,076,631,168
Other receivables from related parties (Note 29)		
- Short-term	277,540,652,141	446,565,908,036
- Long-term	4,248,741,270	5,793,756,270

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

10. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	2,702,144,720,601	3,380,273,331,049
Project management services (ii)	33,507,406,113	29,689,026,563
TOTAL	2,735,652,126,714	3,409,962,357,612
(i) Inventory properties under development:		
Can Tho Project (**)	1,849,664,002,876	1,270,590,603,214
Akari Project (**)	552,952,765,915	1,849,501,178,290
Phuoc Long B Project - extension	123,577,414,433	106,919,700,141
Tan Thuan Dong Project	79,855,192,195	76,539,464,355
Long An 36ha Project (*)	18,491,524,622	14,185,627,146
VSIP Project	17,610,171,621	17,610,171,621
Areco (Flora Novia) Project	17,160,858,680	7,879,826,149
Go O Moi Project	12,312,418,134	9,850,149,810
Other projects	30,520,372,125	27,196,610,323
(ii) Project management services:		
VCT Project	26,057,514,909	9,509,199,847
Phu Huu Project	5,385,578,710	5,385,578,710
Long An Project (*)	-	9,205,365,331
Other projects	2,064,312,494	5,588,882,675
(*) Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province and assets at Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 20.3 and 20.4).		
(**) During the year, the Company capitalised interest amounting to VND 48,905,242,311 to those inventory properties under development (for the year ended 31 December 2023: VND 14,107,119,378).		

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Commission fees	3,185,002,221	23,795,555,811
Tool and equipment	1,994,001,667	4,309,791,031
Others	-	3,092,054,795
	5,179,003,888	31,197,401,637
Long-term		
Show-houses and commission fees	66,159,656,000	84,821,343,842
Tool and equipment	4,728,575,681	4,983,707,788
	70,888,231,681	89,805,051,630
TOTAL	76,067,235,569	121,002,453,267

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	1,403,328,285	774,899,200	2,339,814,218	13,906,182,415	18,424,224,118
New purchase for the year	-	505,000,000	-	1,055,880,000	1,560,880,000
Disposal for the year	-	-	-	(404,696,000)	(404,696,000)
Ending balance	<u>1,403,328,285</u>	<u>1,279,899,200</u>	<u>2,339,814,218</u>	<u>14,557,366,415</u>	<u>19,580,408,118</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	558,209,191	790,363,091	12,538,002,000	13,886,574,282
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	(954,262,877)	(670,034,920)	(1,217,799,113)	(12,360,775,186)	(15,202,872,096)
Depreciation for the year	(56,133,131)	(142,339,525)	(271,830,121)	(1,272,536,815)	(1,742,839,592)
Disposal for the year	-	-	-	356,650,139	356,650,139
Ending balance	<u>(1,010,396,008)</u>	<u>(812,374,445)</u>	<u>(1,489,629,234)</u>	<u>(13,276,661,862)</u>	<u>(16,589,061,549)</u>
Net carrying amount:					
Beginning balance	449,065,408	104,864,280	1,122,015,105	1,545,407,229	3,221,352,022
Ending balance	<u>392,932,277</u>	<u>467,524,755</u>	<u>850,184,984</u>	<u>1,280,704,553</u>	<u>2,991,346,569</u>

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

13. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	281,743,975	112,423,806,534	112,705,550,509
New purchase	-	9,137,000,000	9,137,000,000
Ending balance	281,743,975	121,560,806,534	121,842,550,509
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	21,765,051,200	21,765,051,200
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	-	(41,530,432,491)	(41,530,432,491)
Amortization for the year	-	(22,567,836,822)	(22,567,836,822)
Ending balance	-	(64,098,269,313)	(64,098,269,313)
Net carrying amount:			
Beginning balance	281,743,975	70,893,374,043	71,175,118,018
Ending balance	281,743,975	57,462,537,221	57,744,281,196

14. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Investments in subsidiaries (<i>Note 14.1</i>)	10,342,479,990,403	10,168,822,473,403
Investments in jointly-controlled entities (<i>Note 14.2</i>)	1,530,463,884,249	1,800,695,826,373
TOTAL	11,872,943,874,652	11,969,518,299,776

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

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at the balance sheet date comprise the following:

Subsidiaries	Ending balance		Beginning balance	
	Interest (direct)	Cost of investment	Interest (direct)	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	(iii) 91.59	2,187,365,370,000	91.59	2,187,365,370,000
Southgate	(vi) 60.00	1,302,394,102,740	60.00	1,302,394,102,740
Nam Long Land	(ii) 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	(iv) 100.00	505,590,909,656	100.00	305,590,909,656
Nam Phan	(vii) 99.99	351,698,486,717	99.99	411,695,816,717
NLG - NNR - HR Fuji	(i) 50.00	310,214,839,707	50.00	310,214,839,707
Kikyo Valora	(i) 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	(vii) 87.33	97,989,372,800	87.33	173,967,062,800
Nam Long SPV	100.00	5,000,000,000	100.00	5,000,000,000
Nam Long ADC	(v) -	-	100.00	296,804,963,000
Nam Long Retail	(v) -	-	100.00	100,000,000,000
Nam Long Mekong	(v) -	-	98.98	62,022,500,000
Nam Long Service	(v) -	-	100.00	23,874,000,000
Nam Long Bus	(v) -	-	100.00	20,000,000,000
Trading Floor	(v) -	-	100.00	6,000,000,000
Loc An Thanh	(viii) 100.00	-	-	-
TOTAL		10,342,479,990,403		10,168,822,473,403

- (i) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
- (ii) 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.
- (iii) As at 31 December 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).
- (iv) 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.

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

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.1 Investments in subsidiaries (continued)

- (v) During the year, the Company completed the contribution of additional capital by cash amounting to VND 59,000,000,000 into these subsidiaries: Nam Long Service, Nam Long Bus, and Trading Floor. 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 572,864,000,000. The profit from these transactions of VND 5,162,537,000 was recognised as finance expenses in the separate income statement.
- (vi) On 31 December 2024, the Company used its shares held in Southgate to pledged for its bonds (Note 20.5).
- (vii) During the year, the Company completed the divestment from subsidiaries amounting to VND 135,975,020,000. This divestment has been approved by DPI through the issuance of the amended ERC No.0302382570 on 12 July 2024 for Nam Phan and No.0301565980 on 30 August 2024 for Nguyen Son.
- (viii) On 19 September 2024, according to the Resolution No. 40/2024/NQ/HĐQT/NLG, the Company established Loc An Thanh with charter capital of VND 128,000,000,000. As at 31 December 2024, the Company has not yet completed the contribution of capital in this Company.

Loc An Thanh is a limited company established under Vietnam's Enterprise Law under ERC No. 1102070311 issued by the DPI of Long An Province on 24 September 2024.

14.2 Investments in jointly-controlled entities

Entities	Business	Interest	Ending balance		Beginning balance	
			Cost of investment		Cost of investment	
			%	VND	%	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).

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.

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.

- (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.

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

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other parties	466,227,750,355	713,791,162,914
- <i>Ricons Construction Investment Joint Stock Company</i>	248,886,780,996	453,142,666,568
- <i>Pham Nguyen Construction Investment Joint Stock Company</i>	25,642,981,950	-
- <i>Coteccons Construction Joint Stock Company</i>	-	94,908,257,159
- <i>Others</i>	191,697,987,409	165,740,239,187
Trade payables to related parties (Note 29)	548,786,548,268	208,025,728,222
TOTAL	<u>1,015,014,298,623</u>	<u>921,816,891,136</u>

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advance received from customers for the purchase of real estate properties (*)	2,078,479,744,440	2,146,161,264,195
Advances received for project management services	286,544,324,600	299,327,007,000
Advances received for project transfer	267,000,000,000	267,000,000,000
Advances received for disposal of shares	-	662,500,000,000
TOTAL	<u>2,632,024,069,040</u>	<u>3,374,988,271,195</u>

In which:

<i>Advance from others</i>	2,074,832,047,440	2,805,386,192,002
<i>Advance from related parties (Note 29)</i>	557,192,021,600	569,602,079,193

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

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

17. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES FROM THE STATE

	VND			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>Ending balance</i>
Receivable				
Value-added tax	96,806,934,133	267,428,568,701	(358,873,529,316)	5,361,973,518
Others	-	200,000,000	-	200,000,000
TOTAL	96,806,934,133	267,628,568,701	(358,873,529,316)	5,561,973,518
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	30,193,793,555	273,415,289,567	(33,207,110,158)	270,401,972,964
<i>In which:</i>				
Current income tax	25,936,509,043	260,294,702,572	(15,829,238,651)	270,401,972,964
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	4,257,284,512	13,120,586,995	(17,377,871,507)	-
Personal income tax	40,071,178,590	54,340,317,621	(67,690,262,875)	26,721,233,336
Value-added tax (*)	-	638,990,519,307	(638,990,519,307)	-
Others	107,349,336	15,123,994,298	(15,231,343,634)	-
TOTAL	70,372,321,481	981,870,120,793	(755,119,235,974)	297,123,206,300

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

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

18. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	712,509,879,461	543,386,168,451
Interest expense payables	176,919,475,680	189,734,156,122
Interest supporting fee and guarantee fee	126,430,177,956	-
Other operating costs	1,159,501,850	1,179,823,908
TOTAL	1,017,019,034,947	734,300,148,481
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	<i>885,480,905,957</i>	<i>601,013,274,059</i>
<i>Accrued expenses to related parties (Note 29)</i>	<i>131,538,128,990</i>	<i>133,286,874,422</i>

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment contributions received for BCCs (*)	583,000,000,000	639,993,724,484
Profit shared to BCC partners	168,321,175,361	227,521,501,895
Maintenance funds	108,739,139,128	105,852,826,441
Dividend payables	1,450,871,461	1,364,911,495
Deposits received	815,000,000	770,000,000
Others	16,489,253,728	22,802,846,739
TOTAL	878,815,439,678	998,305,811,054
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 29)</i>	<i>751,981,842,026</i>	<i>867,592,726,379</i>
<i>Other payables to other parties</i>	<i>126,833,597,652</i>	<i>130,713,084,675</i>

(*) This amount represents the investments in BCC on 20 April 2021 with NLG - NNR - HR Fuji, the company's subsidiary, 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, the Company 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 to each party's capital contribution as specified in the Appendix to BCC signed on 31 December 2024.

As of 31 December 2024, the project is in the handing over phase.

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

20. LOANS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Loans from related parties (Notes 20.1 and 29)	408,020,552,171	584,462,644,081
Loans from banks (Note 20.3)	675,926,488,211	453,154,792,078
Current portion of bonds (Note 20.5)	655,575,633,373	943,516,250,000
	<u>1,739,522,673,755</u>	<u>1,981,133,686,159</u>
Long-term		
Bonds (Note 20.5)	2,956,515,416,664	2,131,460,300,761
Loans from banks (Note 20.4)	400,000,000,000	163,862,801,632
Loans from related parties (Note 20.2 and 29)	176,042,091,910	-
	<u>3,532,557,508,574</u>	<u>2,295,323,102,393</u>
TOTAL	<u>5,272,080,182,329</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	Ending balance	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 CP	40,000,000,000	25 December 2025	6.00
Nam Long Retail	15,000,000,000	24 October 2025	6.00
Nam Long Mekong	34,020,552,171	31 December 2025	6.00
Nam Long Mekong	14,000,000,000	19 July 2025	6.00
TOTAL	<u>408,020,552,171</u>		

20.2 Long-term loans from a related party

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

Lenders	Ending balance	Due date	Interest rate
	VND		(% p.a.)
Nam Phan	<u>176,042,091,910</u>	15 May 2026	6.00

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year 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:

<i>Lenders</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% p.a.)</i>	<i>Description of collateral</i>
	VND			
Orient Commercial Joint Stock Bank	399,993,575,639	From 21 May 2025 to 17 September 2025	7.00 – 7.5	Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No. 6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, owned by Nam Long VCD
International Viet Nam Commercial Joint Stock Bank	99,690,994,719	12 September 2025	7.00	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,520,663,367	From 11 April 2025 to 19 August 2025	6.34 - 7.87	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	86,721,254,486	From 28 March 2025 to 24 June 2025	6.50	Unsecured
TOTAL	675,926,488,211			

20.4 Long-term loans from banks

Details of the long-term loans from banks for implement and investment for projects are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Due date</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% p.a.)</i>	<i>Description of collateral</i>
	VND			
Orient Commercial Joint Stock Bank	400,000,000,000	25 October 2027	9.00	Ownership of derivative assets and transitional security assets at the Nam Long 2 Residential Area project in Nam Can Tho Urban Area, Hung Thanh Ward, Cai Rang District, Can Tho City

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	Ending balance VND	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	1,000,000,000,000	10.11	28 November 2027	Implement the Company's investment plans and projects	78,613,263 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	Techcom Securities Joint Stock Company	450,000,000,000	9.78	22 August 2027		31,034,482 Southgate's shares owned by the Company (Note 14.1)
	Techcom Securities Joint Stock Company	350,000,000,000				34,482,759 Southgate's shares owned by the Company (Note 14.1)
	Techcom Fund Management Joint Stock Company	150,000,000,000				34,482,759 Southgate's shares owned by the Company (Note 14.1)
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.50	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	56,165,462 Nam Long VCD's shares owned by the Company (Note 14.1)
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	7	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)

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

20. LOANS (continued)

20.5 Bonds (continued)

Arrangement/ guarantor organizations	Owners	31 December 2024	Interest rate (% p.a.)	Maturity date	Purpose	Collateral
		VND				
VNDIRECT Securities Joint Stock Company	VNDIRECT Securities Joint Stock Company	126,000,000,000	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)
Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	Sun Life Vietnam Insurance L.L.C	126,000,000,000				
Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	100,000,000,000				
Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	100,000,000,000				
KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	KIS Vietnam Securities Joint Stock Company	70,000,000,000				
AIA Vietnam Insurance L.L.C	AIA Vietnam Insurance L.L.C	16,000,000,000				
FWD Vietnam Insurance L.L.C	FWD Vietnam Insurance L.L.C	12,000,000,000				

Less:

Issuance costs

(47,908,949,963)

TOTAL

3,612,091,050,037

In which:

Non-current portion

2,956,515,416,664

Current portion

655,575,633,373

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

20. LOANS (continued)

20.6 Movements of loans and bonds during the year

			VND
	Loans	Bonds	Total
Beginning balance	1,201,480,237,791	3,074,976,550,761	4,276,456,788,552
Drawdown of loans and bonds	1,810,631,239,949	2,500,000,000,000	4,310,631,239,949
Repayment of loans and bonds	(1,352,122,345,448)	(1,950,000,000,000)	(3,302,122,345,448)
Cost of issuing bonds	-	(49,704,593,255)	(49,704,593,255)
Allocation cost of issuing bonds	-	36,819,092,531	36,819,092,531
Ending balance	<u>1,659,989,132,292</u>	<u>3,612,091,050,037</u>	<u>5,272,080,182,329</u>

21. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	59,023,789,098	79,341,089,351
Increase (Note 23.1)	33,860,000,000	10,000,000,000
Fund usage	<u>(48,995,069,798)</u>	<u>(30,317,300,253)</u>
Ending balance	<u>43,888,719,300</u>	<u>59,023,789,098</u>

22. PROVISIONS

This balance represents the warranty provision for houses completed construction which was handed – over to customers and recognised revenue as at the reporting date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

23. OWNERS' EQUITY

23.1 *Increases and decreases in owners' equity*

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year						
Beginning balance	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 year	-	-	-	2,988,533,722	2,988,533,722	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	6,971,710,000	-	-	-	6,971,710,000	
Cash dividends declared	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)	
Ending balance	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	1,964,612,327,881	8,249,599,354,013	

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
Current year					
Beginning balance	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 year	-	-	-	837,292,883,330	837,292,883,330
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)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,431,271,455,967	5,940,860,165	2,576,041,253,182	8,861,028,279,314

(i) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 18/2024/NQ/HDQT/NLG dated 15 May 2024 and the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024. From 26 June 2024 to 22 July 2024, the Company was completed to pay 2023 dividends by cash at 4.99% par value.

(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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

		VND
	Current year	Previous year
Contributed capital		
Beginning balance	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
Increase during the year	-	6,971,710,000
Ending balance	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>3,847,774,710,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	192,003,958,029	76,816,060,000
Dividends paid in cash	191,917,998,063	75,669,098,823

23.3 Share capital

	Number of shares	
	Ending balance	Beginning balance
Authorised shares	385,075,304	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
	Current year	Previous year
Revenue from project management services and sales of land, apartments, town houses and villas	6,876,214,038,999	839,962,935,034
Revenue from rendering of services	9,038,610,256	14,386,423,500
TOTAL	<u>6,885,252,649,255</u>	<u>854,349,358,534</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sales to other parties</i>	6,027,029,055,010	90,528,381,017
<i>Sales to related parties (Note 29)</i>	858,223,594,245	763,820,977,517

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

24. REVENUES (continued)

24.2 Finance income

		VND
	Current year	Previous year
Dividend income and gain from investments	408,439,573,266	592,378,013,853
Profit from disposal of an investment	235,446,982,108	-
Interest income from bank deposits	44,685,923,541	56,224,241,663
TOTAL	688,572,478,915	648,602,255,516
<i>In which:</i>		
<i>Finance income to related parties</i>	416,164,610,266	592,378,013,853
<i>Finance income to other parties</i>	272,407,868,649	56,224,241,663

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

		VND
	Current year	Previous year
Cost of project management services and cost of land, apartments, town houses and villas	4,104,552,157,530	507,454,779,582
Cost of rendering of services	288,378,571	301,330,584
TOTAL	4,104,840,536,101	507,756,110,166

26. FINANCE EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Share profit to BCC partners	653,805,948,982	92,678,034,356
Interest expenses	390,368,065,149	411,086,699,653
Bond issuance fees and other fees	101,753,312,499	42,018,342,661
Loss from disposal of investment	2,562,500,000	-
Others	-	1,055,555,555
TOTAL	1,148,489,826,630	546,838,632,225
<i>In which:</i>		
<i>Finance expenses to related parties</i>	697,146,048,055	158,469,284,101
<i>Finance expenses to other parties</i>	451,343,778,575	388,369,348,124

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

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Marketing, commission and show-houses	621,957,417,097	35,316,901,327
Salary expenses	462,575,362	11,400,419,221
Others	404,302,414	1,073,581,686
	<u>622,824,294,873</u>	<u>47,790,902,234</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	199,983,337,784	196,114,815,507
External services	189,838,998,591	180,154,777,641
Provision for doubtful debt	50,589,989,194	-
Depreciation and amortisation	32,702,044,132	35,533,422,111
Rental expenses	20,365,418,219	34,343,775,560
Others	3,941,507,028	1,712,919,359
	<u>497,421,294,948</u>	<u>447,859,710,178</u>
TOTAL	<u>1,120,245,589,821</u>	<u>495,650,612,412</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year 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 separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

28.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expense	256,796,049,340	4,304,809,468
Adjustment for under accrual of tax from prior year	15,594,774,695	-
TOTAL	272,390,824,035	4,304,809,468
Deferred tax expense (income)	96,580,675,977	(59,557,034,248)
TOTAL	368,971,500,012	(55,252,224,780)

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

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting (loss) profit before tax	1,206,264,383,342	(52,263,691,058)
At applicable CIT rate of tax 20%	241,252,876,668	(10,452,738,212)
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expenses:</i>		
Share profit after tax to BCC parties	130,761,189,798	18,535,606,871
Adjustment for under accrual of tax from prior year	15,594,774,695	-
Non-deductible expenses	7,859,723,657	2,838,359,472
Dividend income exempted	(81,687,914,653)	(118,475,602,771)
Unrecognized deferred tax on non-deductible interest expenses (i)	(3,507,758,896)	50,938,854,653
Utilize tax loss carry forward	(1,770,882,230)	-
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	60,469,490,973	1,363,295,207
CIT expense	368,971,500,012	(55,252,224,780)

- (i) In accordance with Degree 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 year, has not been audited by the local tax authorities as at the date of these separate financial statements.

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.2 Current tax

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

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 years:

	<i>Separate balance sheet</i>		<i>Separate income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)	27,696,167,527	40,955,096,367	(13,258,928,840)	3,890,972,892
Accrued expenses	16,135,508,295	16,122,294,265	13,214,030	(37,612,646,316)
Provision for bad debts	10,117,997,839	-	10,117,997,839	-
Temporary difference in cost of sales	1,978,625,148	2,505,056,209	(526,431,061)	352,179,726
Tax loss available for offset against future taxable income	-	92,926,527,946	(92,926,527,946)	92,926,527,946
Deferred tax assets	<u>55,928,298,809</u>	<u>152,508,974,787</u>		
Net deferred tax (expense) income			<u>(96,580,675,978)</u>	<u>59,557,034,248</u>

(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 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year 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 separate balance sheet date, the Company had aggregated accumulated tax losses of VND 380,002,096,527 (on 31 December 2023: VND 542,287,281,391) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

		VND		
Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2024	Unutilized at 31 December 2024
<i>Head Office</i>				
2023 (*)	2028	542,287,281,391	(162,285,184,864)	380,002,096,527
<i>Independent Branch</i>				
2021 (**)	2026	3,558,039,522	(3,558,039,522)	-
2023 (**)	2028	5,296,371,631	(5,296,371,631)	-
TOTAL		551,141,692,544	(171,139,596,017)	380,002,096,527

(*) Estimated tax loss as per the Company's estimation has been audited by the local tax authorities as of the date of these separate financial statements.

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

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 year that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive year 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 amounting to VND 237,155,478,798 (on 31 December 2023: VND 254,694,273,267) as follows:

		VND		
Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expenses carried forward to following years by 31 December 2024	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2024
2023	2028	(i) 254,694,273,267	(17,538,794,469)	- 237,155,478,798

(i) Estimated non-deductible interest expense as per The Company's estimation declaration has not been audited by the local tax authorities as of the date of these separate financial statements.

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Subsidiary
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Subsidiary
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	Subsidiary
Nam Long Apartment Development Company Limited ("Nam Long ADC")	Subsidiary
Nam Long Mekong Joint Stock Company ("Nam Long Mekong")	Subsidiary
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company ("NLG - NNR - HR Fuji")	Subsidiary
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Flora")	Subsidiary
NNH Kikyo Valora Company Limited ("Valora")	Subsidiary
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	Subsidiary
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	Subsidiary
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	Subsidiary
6D Joint Stock Company ("6D")	Subsidiary
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	Subsidiary
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	Subsidiary
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	Subsidiary
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	Subsidiary
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	Subsidiary
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Subsidiary
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	Subsidiary
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	Subsidiary
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	Subsidiary
Nam Long SPV Company Limited ("Nam Long SPV")	Subsidiary
Loc An Thanh Company Limited ("Loc An Thanh")	Subsidiary
Phuc An Thanh Company Limited ("Phuc An Thanh")	Subsidiary
Paragon Dai Phuoc Limited Company ("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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

				VND
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Long VCD	Subsidiary	Project management services revenue (*)	379,330,992,502	673,333,334
		Receive in advance EPC services	199,551,338,000	-
		Dividend received	13,124,192,220	54,684,134,250
		Rental fees	536,325,726	2,380,138,946
		Management services fee	87,687,268	2,837,293,736
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services revenue (*)	48,716,614,825	160,206,066,260
		Advance for services	-	3,275,072,193
Southgate	Subsidiary	Project management services revenue (*)	239,372,700,741	231,875,648,382
		Dividend received	57,000,000,000	57,000,000,000
		Management consultant expenses	1,091,614,789	-
Nam Long Land	Subsidiary	Capital contribution	480,589,037,000	-
		Management consultant expenses	471,050,018,921	197,287,669,500
		Share transferred receivable	168,334,000,000	-
		Disposal of fixed assets	326,278,893	-
		Dividend receivable	-	85,000,000,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend received	250,684,000,000	17,500,000,000
		Project management services revenue (*)	188,934,893,557	323,745,386,150
		Dividends receivable	7,200,000,000	11,485,296,803
		Capital redemption	-	210,000,000,000
Nam Khang	Subsidiary	Construction expenses	241,248,363,247	95,212,382,190
		Loan repayment	60,000,000,000	118,000,000,000
		Loan drawdown	60,000,000,000	-
		Interest expenses	8,399,250,001	17,548,472,223
		Late payment interest	1,077,187,262	-
		Dividend received	-	105,700,000,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Dividend received	17,000,000,000	-
		Management services expenses	5,499,752,774	5,418,659,336
		Dividend receivable	-	105,000,000,000
		Project management, marketing, commission		
		services revenue (*)	-	1,733,464,953

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related parties	Relationship	Transaction	VND	
			Current year	Previous year
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Profit distributed in accordance with BCC	653,805,948,982	92,678,034,356
		Dividend received	5,799,178,083	29,200,000,000
		Management services fee	3,600,000,000	3,600,000,000
Trading Floor	Subsidiary	Commission fees	83,473,444,012	98,905,848,802
		Dividend receivable	3,468,087,263	47,900,000,000
Paragon	Jointly-controlled entity	Advance for capital contribution	225,000,000,000	80,000,000,000
		Project management services revenue (*)	-	28,087,000,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	-
		Loan repayment	25,000,000,000	-
		Apartment purchase receipt	21,995,358,182	-
		Interest expense	957,500,000	-
		Profit receivable	250,000,000	700,000,000
		Capital contribution	-	40,000,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	75,977,690,000	-
		Loan prepayment	36,000,000,000	93,500,000,000
		Dividend received	9,353,116,100	18,339,442,800
		Interest expenses	2,033,861,113	4,534,700,000
		Project management services	-	6,410,179,631
Nam Long Service	Subsidiary	Management services expenses	9,408,277,856	18,856,864,622
		Dividend receivable	4,700,000,000	16,000,000,000
		Rental income	1,355,900,000	1,680,000,000
		Purchase apartment receipt	632,000,000	-
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management services expenses	116,938,987,000	-
		Interest expenses	2,963,420,349	2,484,583,592
		Loan repayment	1,000,000,000	-
		Dividend receivable	356,340,000	1,544,140,000
Nam Phan	Subsidiary	Loan repayment	102,000,000,000	151,000,000,000
		Loans	95,000,000,000	142,000,000,000
		Interest expenses	13,452,000,942	11,266,727,262
		Capital redemption	59,997,330,000	-
		Dividend receivable	38,604,659,600	-
		Service revenue	-	7,110,740,000

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

				VND
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Long CP	Subsidiary	Capital contribution	200,000,000,000	-
		Capital redemption	100,000,000,000	-
		Loan drawdown	40,000,000,000	-
		Rental fee	8,212,217,103	16,290,962,583
		Management services fee	1,489,033,128	2,699,181,683
		Interest expense	653,333,333	-
		Dividend received	-	20,000,000,000
Anabuki	Associate	Service fee	1,340,878,899	2,299,158,808
		Management services fee	-	28,774,766,938
Kikyo Valora	Subsidiary	Interest expenses	6,100,000,002	6,083,333,336
Nam Vien	Subsidiary	Design service expenses	327,069,884	2,098,501,238
Nam Long Bus	Subsidiary	Capital contribution	2,000,000,000	-
		Car rental fees	1,663,918,186	4,267,329,997
		Loan repayment	1,400,000,000	7,600,000,000
		Profit receivable	900,000,000	7,600,000,000
		Interest expenses	71,166,665	298,433,333
Nam Phat Land	Subsidiary	Dividend received	10,400,000,000	5,400,000,000
		Loan repayment	10,000,000,000	-
		Interest expenses	6,146,666,668	3,574,999,999
		Loans	-	110,000,000,000
		Dividend receivable	-	11,700,000,000
Nam Long SPV	Subsidiary	Capital contribution	-	5,000,000,000
(*) Sales to related parties (Note 24.1)			858,223,594,245	763,820,977,517

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from related parties were as follows:

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 7)				
Southgate	Subsidiary	Project management services	145,779,418,615	78,820,841,280
Paragon	Jointly-controlled entity	Project management services	66,973,000,000	66,973,000,000
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services	49,190,972,315	98,520,853,118
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	32,602,359,901	32,602,359,901
Nam Long CP	Subsidiary	Rental revenue	22,181,404,576	21,595,105,325
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	8,932,836,062	-
Nam Long Mekong	Subsidiary	Management consultant fee	7,579,429,438	7,579,429,438
Anabuki	Associate	Management consultant fee	2,478,065,884	2,478,065,884
Nam Long Services	Subsidiary	Management consultant fee	1,839,212,590	733,212,590
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	312,610,944	1,906,811,448
Thai Binh	Related party	Disposal of investment	-	278,900,000,000
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Project management services	-	312,176,986
			337,869,310,325	590,421,855,970

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term advances to suppliers (Note 8)				
Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	9,567,766,981	-
Nam Khang	Subsidiary	Management service fee	4,333,220,934	225,000,000
Nam Long Services	Subsidiary	Management service fee	765,813,223	1,204,851,386
Nam Long CP	Subsidiary	Management service fee	502,404,899	502,404,899
Anabuki	Associate	Management service fee	154,440,000	154,440,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	4,620,000	4,620,000
			15,328,266,037	2,091,316,285
Other short-term receivables (Note 9)				
Southgate	Subsidiary	Dividend	199,216,068,493	142,216,068,493
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Dividend	44,571,780,823	38,772,602,740
Nguyen Son	Subsidiary	Capital redemption	25,977,690,000	-
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend	3,600,000,000	3,485,296,803
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
Anabuki	Jointly-controlled entity	Others	627,312,825	-
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
Nam Long Mekong	Subsidiary	Dividend	-	1,544,140,000
Nam Long Retail	Subsidiary	Dividend	-	700,000,000
			277,540,652,141	446,565,908,036

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other long-term receivables (Note 9)				
Nam Long CP	Subsidiary	Deposit	3,061,619,905	3,061,619,905
Tan Hiep	Related party	Deposit	567,000,000	567,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Deposit	510,121,365	163,636,365
Anabuki	Related party	Deposit	110,000,000	110,000,000
Nam Long Services	Subsidiary	Deposit	-	1,891,500,000
			4,248,741,270	5,793,756,270
Short-term trade payables (Note 15)				
Nam Long Land	Subsidiary	Management consultant fee	254,728,578,542	128,937,563,520
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	129,627,801,023	18,839,205,231
Nam Long Mekong	Subsidiary	Construction service expenses	95,734,005,660	-
Trading Floor	Subsidiary	Commission fee	34,262,093,969	14,505,474,997
Nam Long CP	Subsidiary	Rental fee	20,275,355,094	18,116,748,741
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	5,665,694,799	3,922,524,600
Nam Long Services	Subsidiary	Management consultant fee	4,168,022,858	15,375,197,271
Anabuki	Associate	Management consultant fee	3,936,595,000	4,932,470,978
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	166,425,590	1,892,849,560
Nam Long Bus	Subsidiary	Management consultant fee	112,814,254	1,503,693,324
Southgate	Subsidiary	Management consultant fee	109,161,479	-
			548,786,548,268	208,025,728,222

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term advance from customers (Note 16)				
Nam Long VCD	Subsidiary	Advance to project management services	286,544,324,600	299,327,007,000
NLG - NNR - HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase a part of Akari project	267,000,000,000	267,000,000,000
Tan Hiep	Related party	Purchase apartment	2,118,000,000	-
Nam Long Service	Related party	Purchase apartment	1,529,697,000	-
Dong Nai Waterfront	Subsidiary	Advances to service	-	3,275,072,193
			557,192,021,600	569,602,079,193
Other short-term payables (Note 19)				
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	133,454,021,559	220,648,072,577
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	34,728,474,884	16,993,724,484
		Profit share for Ehome Project	-	46,734,750,400
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	660,666,665	77,500,000
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			751,981,842,026	867,592,726,379
Short-term loans (Note 20.1)				
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	48,020,552,171	49,020,552,171
Nam Long CP	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	-
Nam Long Retail	Subsidiary	Loan	15,000,000,000	-
Nam Phan	Subsidiary	Loan	-	183,042,091,910
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	-	36,000,000,000
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan	-	1,400,000,000
			408,020,552,171	584,462,644,081

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at the balance sheet dates, amounts due from and due to related parties were as follows:
(continued)

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<i>Long-term loan (Note 20.2)</i>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	176,042,091,910	-
<i>Short-term accrued expenses (Note 18)</i>				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	45,129,516,186	31,677,115,244
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	39,008,624,334	68,367,599,395
Kikyo Valora	Subsidiary	Loan interest	20,816,666,672	15,716,666,670
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	9,364,677,779	965,427,778
Nam Phat Land	Subsidiary	Loan interest	6,621,666,667	3,574,999,999
Nam Long Mekong	Subsidiary	Loan interest	6,429,934,431	10,500,022,413
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	2,556,209,588	2,485,042,923
Nam Long Land	Subsidiary	Consultation fee	957,500,000	-
Nam Long CP	Subsidiary	Loan interest	653,333,333	-
			131,538,128,990	133,286,874,422

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

			VND	
			<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Remuneration to members of the BOD (*)			17,633,261,522	17,683,567,771
Remuneration to members of the Management (**)			27,939,862,391	18,916,482,143
TOTAL			45,573,123,913	36,600,049,914

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

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

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration for members of the BOD and the Management during the year are as follows: (continued)

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

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

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration for members of the BOD and the Management during the year are as follows: (continued)

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

<i>Full name</i>	<i>Position</i>	<i>Remuneration</i>		<i>VND</i>
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>	
Mr Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	General Director of Nam Long Group	11,897,793,821	-	-
Mr Van Viet Son	Chief Executive Director of Nam Long Land (resigned on 20 September 2024)	6,313,935,793	4,847,919,552	
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer (resigned on 16 September 2024)	5,559,628,178	6,033,857,143	
Mr Tran Xuan Ngoc	Chief Executive Officer Group cum Chief Executive Officer of Nam Long Land and Managing Director of Commercial & Ventures Business Unit resigned on 30 March 2024)	4,784,346,314	12,882,625,000	
Ms Nguyen Thanh Huong	Chief Investment Officer cum Chief Executive Director of Nam Long Commercial Property	4,380,009,091		
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer (resigned on 2 May 2024)	2,084,069,292	5,014,921,666	
Mr Chan Hong Wai	Chief Financial Officer	1,318,084,987	-	
TOTAL		36,337,867,476	28,779,323,361	

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

30. COMMITMENTS

Operating lease commitments

As lessee

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 CP - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 31 December 2024 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Less than one year	9,664,571,793	14,150,114,234
From one to five years	1,986,745,515	679,170,399
TOTAL	11,651,317,308	14,829,284,633

The Company leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2024 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Less than one year	2,388,470,931	2,910,261,581
From one to five years	8,967,888,017	11,369,596,247
Over five	5,946,117,837	5,946,117,837
TOTAL	17,302,476,785	20,225,975,665

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

30. COMMITMENTS (continued)

Capital commitments

As at the balance sheet dates, the Company has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

			VND
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
Ending Balance			
Akari project (*)	2,762,289,288,495	1,572,120,786,989	1,190,168,501,506
Can Tho project	1,907,804,214,584	663,555,591,332	1,244,248,623,252
VCT Project	472,966,976,889	289,530,853,127	183,436,123,762
Izumi project	320,502,518,137	131,969,096,518	188,533,421,619
Mizuki project	186,445,652,134	4,424,402,384	182,021,249,750
Southgate Project	119,369,625,742	25,605,255,581	93,764,370,161
Others	152,606,993,146	14,961,047,277	137,645,945,869
TOTAL	5,921,985,269,127	2,702,167,033,208	3,219,818,235,919
Beginning Balance			
Akari project	5,239,362,976,081	3,067,127,770,524	2,172,235,205,557
Can Tho project	1,390,735,641,350	336,311,341,260	1,054,424,300,090
Izumi project	847,685,842,901	79,312,992,938	768,372,849,963
Mizuki project	229,109,661,121	126,770,891,927	102,338,769,194
Southgate Project	193,163,294,625	129,471,926,611	63,691,368,014
VCT Project	53,465,908,681	7,292,319,480	46,173,589,201
Others	252,181,135,703	38,094,343,089	214,086,792,614
TOTAL	8,205,704,460,462	3,784,381,585,829	4,421,322,874,633

(*) As of 31 December 2024, being included in the total amount recognised for Akari project, the cumulative amount that the Company spent for the construction expenses, selling expenses including commission fee, marketing expenses and other expenses for Block F of Akari project since October 2021 is VND 2,673,733,649,493.

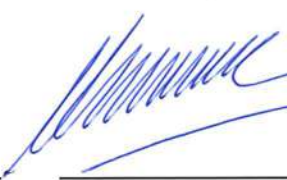
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

31. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

According to the approval of the Annual General Meeting's Resolution No. 01/2024/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2024 and the Board of Directors' Resolution No. 67/2024/NQ/HDQT/NLG dated 31 December 2024, the Company has completed the share issuance of 297,833 shares to employees under the selection program for employees on 8 January 2025.

On 17 February 2025, the Company has received the 27th adjusted corresponding Enterprise Registration Certificate by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, approving the increase of the charter capital from VND 3,847,774,710,000 to 3,850,753,040,000.

Except for the events mentioned above, there have been no other significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the separate financial statements.



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2025

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

8

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 039/2025/CV/NLG

Ho Chi Minh, 14 March 2025

Re: Explaining the variance from 10% and
above of audited profit after tax in year 2024
comparing with the same period last year

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

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

Pursuant to clause 4, article 14, chapter III of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance which was effective from 1 January 2021 guiding on the information disclosure for securities market, Nam Long Investment Corporation hereby explains the case profit after tax of year 2024 which changes by 10% comparing with the same period last year as below:

No	Items	Year 2024 (dong)	Year 2023 (dong)	Variance
1	Revenues	6,885,252,649,255	854,349,358,534	706%
2	Net profit after tax	837,292,883,330	2,988,533,722	27,917%

The revenues 2024 reached VND 6,885 billion, increased by VND 6,031 billion or 706% compared to year 2023. The main revenue in the year was mainly contributed from apartment sale (about 75.03% of total revenue). Net profit after tax for 2024 increased by 27,917% compared to the same period last year, mainly due to the increasment in selling apartments from Akari and Can Tho projects comparing to 2023



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
General Director

14 March 2025