

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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 hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sân Giao dịch Bất Động sản Nam Long	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động sản Nam Long)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(***) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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 Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính

Ông Trần Xuân Ngọc sẽ miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2024. Cùng ngày, Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được bổ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền có hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 60755865/66921031-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1



Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.313.340.937.922	23.720.012.081.453
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
111	1. Tiền		659.340.439.798	536.088.166.013
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.880.756.606.750	3.237.170.348.363
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.050.124.713.081	987.365.844.583
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.050.124.713.081	987.365.844.583
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.637.168.001.946	3.569.826.440.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.526.408.217.022	1.309.886.554.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	966.395.009.001	1.232.260.845.097
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.059.933.175.498	939.892.313.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(21.857.612.325)	(18.502.484.969)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17.352.988.318.690	14.830.200.081.461
141	1. Hàng tồn kho		17.420.842.693.210	14.900.034.678.237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		732.962.857.657	559.361.200.628
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	344.452.583.648	252.811.593.759
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	387.158.373.435	305.520.152.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.351.900.574	1.029.454.317

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.297.882.454.066	3.364.697.022.035
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.300.991.868	10.633.048.718
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	13.300.991.868	10.633.048.718
220	II. Tài sản cố định		140.508.352.551	153.707.759.983
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.148.886.006	66.645.142.177
222	Nguyên giá		156.323.763.590	168.508.130.279
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(98.174.877.584)	(101.862.988.102)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	82.359.466.545	87.062.617.806
228	Nguyên giá		127.850.243.847	111.298.040.797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.490.777.302)	(24.235.422.991)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	304.888.451.973	337.131.750.860
231	1. Nguyên giá		363.190.915.065	371.543.396.641
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(58.302.463.092)	(34.411.645.781)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		44.394.145.897	25.788.946.764
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	44.394.145.897	25.788.946.764
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2.219.813.464.377	2.135.838.627.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	2.217.404.464.377	2.034.429.627.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		574.977.047.400	701.596.888.710
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	123.687.468.341	357.273.634.240
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	448.116.849.520	336.493.849.211
269	3. Lợi thế thương mại	18	3.172.729.539	7.829.405.259
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.611.223.391.988	27.084.709.103.488

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.078.468.067.413	13.769.578.919.067
310	I. Nợ ngắn hạn		9.886.451.797.916	8.850.913.820.358
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.175.387.288.289	981.345.391.935
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.814.598.243.120	3.271.109.040.894
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	248.641.773.834	326.797.594.881
314	4. Phải trả người lao động		47.947.581.321	37.821.578.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	945.641.237.461	921.674.055.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.589.982.574	7.405.671.605
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.132.321.847.642	1.362.284.968.332
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.402.078.188.940	1.804.070.814.139
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	38.254.388.371	40.514.566.152
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	73.991.266.364	97.890.138.720
330	II. Nợ dài hạn		5.192.016.269.497	4.918.665.098.709
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	259.701.132.847	354.459.090.724
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	120.647.666.831	121.408.898.440
338	3. Vay dài hạn	24	3.705.383.528.606	3.375.233.283.030
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.054.175.040.794	1.046.614.986.936
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	52.108.900.419	20.948.839.579
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.532.755.324.575	13.315.130.184.421
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.532.755.324.575	13.315.130.184.421
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.879.491.549.444	2.493.257.204.347
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.395.755.147.871	1.936.983.493.907
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		483.736.401.573	556.273.710.440
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.149.599.656.810	4.325.120.571.753
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.611.223.391.988	27.084.709.103.488

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


Ngày 15 tháng 3 năm 2024


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.619.384.397.999)	(2.354.883.285.339)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.562.037.392.728	1.983.958.132.326
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	237.739.905.957	385.657.856.775
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(296.192.334.382)	(198.578.934.809)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(277.720.648.082)	(197.600.024.844)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	418.205.634.180	24.545.524.509
25	7. Chi phí bán hàng	32	(418.209.811.139)	(510.912.974.361)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(562.074.252.374)	(643.621.150.136)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		941.506.534.970	1.041.048.454.304
31	10. Thu nhập khác	34	46.920.302.125	42.476.822.872
32	11. Chi phí khác	34	(20.344.158.297)	(13.693.477.678)
40	12. Lợi nhuận khác	34	26.576.143.828	28.783.345.194
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		968.082.678.798	1.069.831.799.498
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(271.668.190.899)	(256.944.439.458)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	104.062.946.451	52.658.186.291
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		800.477.434.350	865.545.546.331
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		483.736.401.573	556.273.710.440
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	316.741.032.777	309.271.835.891
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.187	1.429
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.187	1.429


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		968.082.678.798	1.069.831.799.498
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	48.740.422.000	35.636.842.071
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		30.274.788.159	(151.408.356)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(655.381.509.365)	(409.547.217.021)
06	Chi phí lãi vay		296.192.334.382	147.629.336.674
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		687.908.713.974	843.399.352.866
09	Tăng các khoản phải thu		(56.859.078.843)	(2.435.484.687.995)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.427.513.153.656)	(593.433.126.582)
11	Tăng các khoản phải trả		220.371.661.741	1.664.501.833.428
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		141.945.176.010	(154.118.210.563)
14	Tiền lãi vay đã trả		(533.766.008.772)	(117.913.066.917)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(348.224.329.850)	(210.651.122.587)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.927.162.356)	(27.100.321.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.343.064.181.752)	(1.030.799.349.893)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(23.499.360.492)	(73.013.805.376)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	(276.696.997.861)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		36.241.131.502	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(173.754.500.000)	(533.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		337.993.320.000	1.181.269.491.525
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		227.535.964.510	153.546.425.351
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		404.516.555.520	451.505.113.639

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		-	187.447.900.000
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		3.129.169.368.377	3.595.399.693.137
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(2.236.604.240.536)	(2.021.389.404.720)
36	Cổ tức đã trả	28.3, 29	(187.178.969.437)	(520.527.014.639)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		705.386.158.404	1.240.931.173.778
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.233.161.467.828)	661.636.937.524
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.540.097.046.548	3.773.258.514.376

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sân Giao dịch Bất Động sản Nam Long	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(***) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 834 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 864).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 5.000.000 cổ phần, tương đương với 5% tỷ lệ sở hữu trong Southgate từ các đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 60% lên 65%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mà Công ty mua thêm vào ngày giao dịch là 10.685.996.476 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. (Thuyết minh "TM" số 28.1).

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Bất Động sản Ree New City ("Ree New City")

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ trong Ree New City, một công ty con của Nhóm Công ty. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 101.226.678.796 VND đã được ghi nhận vào doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 30.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	1.745.673.833	2.832.171.266
Tiền gửi ngân hàng	657.594.765.965	533.255.994.747
Các khoản tương đương tiền (*)	1.880.756.606.750	3.237.170.348.363
TỔNG CỘNG	2.540.097.046.548	3.773.258.514.376

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 1,6% đến 6,12%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,0%/năm đến 10,5%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	1.030.281.878.393	842.748.826.049
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	496.126.338.629	467.137.727.973
TỔNG CỘNG	1.526.408.217.022	1.309.886.554.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(1.396.733.162)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.525.948.455.527	1.308.489.820.860

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	310.336.873.289	397.980.807.858
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	256.857.110.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	-	87.103.791.659
- Khác	4.429.920.930	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng và mua cổ phần	549.376.760.691	732.957.811.298
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	289.838.216.770	343.249.479.712
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	36.902.905.457	10.656.722.590
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	-	100.000.000.000
- Khác	222.635.638.464	279.051.608.996
Tạm ứng khác	106.681.375.021	101.322.225.941
TỔNG CỘNG	966.395.009.001	1.232.260.845.097
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	958.089.022.604	1.132.106.405.097
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)	8.305.986.397	100.154.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	39.518.248.580	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	9,2%
Khoản vay 2	<u>12.500.000.000</u>	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	9,2%
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	<u>7.040.960.000</u>	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	7.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 3	<u>2.500.000.000</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>		

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

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>
Cá nhân 1	49.518.248.580	-	(10.000.000.000)	39.518.248.580
Cá nhân 2	32.500.000.000	-	(2.500.000.000)	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	-	-	22.270.964.170
Cá nhân 4	-	14.500.000.000	-	14.500.000.000
Cá nhân 5	2.000.000.000	-	(2.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>	<u>14.500.000.000</u>	<u>(14.500.000.000)</u>	<u>106.289.212.750</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	422.924.497.669	444.306.298.499
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.797.594.274	268.627.673.193
Tạm ứng để vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	58.048.417.932	49.079.207.300
Tạm ứng cho nhân viên cho các mục đích kinh doanh khác	26.464.096.832	25.222.794.880
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	31.105.621.355	24.250.608.655
Khác	81.592.947.436	38.405.730.978
	<u>1.059.933.175.498</u>	<u>939.892.313.505</u>
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ	13.300.991.868	10.633.048.718
TỔNG CỘNG	1.073.234.167.366	950.525.362.223
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.397.850.830)	(17.105.751.807)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.051.836.316.536	933.419.610.416
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	822.829.611.534	797.883.470.592
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	229.006.705.002	135.536.139.824

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

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

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

- HĐHTKD với NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 2.602.954.938 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cổ định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	17.369.409.551.435	14.853.292.963.107
Dịch vụ quản lý dự án	38.841.356.738	31.398.107.844
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	12.591.785.037	15.343.607.286
TỔNG CỘNG	17.420.842.693.210	14.900.034.678.237
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.352.988.318.690	14.830.200.081.461
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.550.982.574.380	8.299.807.706.532
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.560.213.515.392	3.516.413.489.870
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	1.666.979.677.284	409.510.918.803
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.608.445.491.347	1.454.233.813.371
Dự án Cần Thơ (**)	1.280.709.815.278	507.113.721.136
Dự án Phú Hữu	204.268.255.150	239.587.937.105
Dự án Nguyễn Sơn	163.448.912.845	106.117.771.299
Dự án Phước Long B - Mở rộng	107.235.300.599	99.142.430.839
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	69.643.243.550	66.503.172.247
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	24.495.082.567	28.758.807.524
Dự án Long An 36ha	24.473.165.941	14.368.820.256
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	24.937.372.471	28.157.229.494

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

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

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 247.076.156.455 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 219.973.202.805 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	327.679.359.670	241.602.459.553
Công cụ, dụng cụ	10.370.519.960	7.222.143.799
Khác	6.402.704.018	3.986.990.407
	<u>344.452.583.648</u>	<u>252.811.593.759</u>
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	107.314.005.657	175.495.489.922
Công cụ, dụng cụ	12.846.939.269	20.338.931.694
Khác	3.526.523.415	161.439.212.624
	<u>123.687.468.341</u>	<u>357.273.634.240</u>
TỔNG CỘNG	<u>468.140.051.989</u>	<u>610.085.227.999</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
Mua mới	1.313.350.679	288.078.000	2.587.346.363	101.060.000	96.000.000	4.385.835.042
Chuyển từ bất động sản đầu tư	2.085.997.064	-	-	-	-	2.085.997.064
Phân loại lại	(18.656.198.795)	3.535.987.515	(3.535.987.515)	-	-	(18.656.198.795)
Số cuối năm	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.030.175.249	2.141.440.339	10.378.716.784	-	29.468.539.703
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
Khấu hao trong năm	(3.388.846.692)	(1.706.417.429)	(3.431.218.188)	(1.112.222.132)	(809.390.016)	(10.448.094.457)
Phân loại lại	14.136.204.975	(2.066.793.377)	2.066.793.377	-	-	14.136.204.975
Số cuối năm	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
Số cuối năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006

Trong đó:

Thế chấp để đảm bảo cho
các khoản vay (TM số 24.1)

6.291.106.004

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
Mua mới	-	16.552.203.050	16.552.203.050
Số cuối năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	15.040.192.800	15.040.192.800
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(21.173.102.291)	(21.255.354.311)
Số cuối năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.073.509.308	75.989.108.498	87.062.617.806
Số cuối năm	10.991.257.288	71.368.209.257	82.359.466.545

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	346.523.751.871	371.543.396.641
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.561.322.400	2.561.322.400
Chuyển từ tài sản cố định	-	18.656.198.795	18.656.198.795
Thanh lý	-	(29.570.002.771)	(29.570.002.771)
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>338.171.270.295</u>	<u>363.190.915.065</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	816.491.827	-	816.491.827
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.610.737.250)	(24.800.908.531)	(34.411.645.781)
Tăng trong năm	(333.385.948)	(12.046.911.564)	(12.380.297.512)
Chuyển từ tài sản cố định	-	(14.136.204.975)	(14.136.204.975)
Thanh lý	-	2.625.685.176	2.625.685.176
Số cuối năm	<u>(9.944.123.198)</u>	<u>(48.358.339.894)</u>	<u>(58.302.463.092)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>15.408.907.520</u>	<u>321.722.843.340</u>	<u>337.131.750.860</u>
Số cuối năm	<u>15.075.521.572</u>	<u>289.812.930.401</u>	<u>304.888.451.973</u>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.766.093.140	19.929.145.377
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.397.743.507)	(13.903.470.794)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cao ốc văn phòng	22.079.496.967	-
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	13.916.796.430	12.914.998.010
Khác	8.397.852.500	12.873.948.754
TỔNG CỘNG	44.394.145.897	25.788.946.764

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	2.217.404.464.377	2.034.429.627.000
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.219.813.464.377	2.135.838.627.000

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	75,00	1.251.778.695.316
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			1.796.367.195.316		2.002.612.695.316

(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. Nhóm Công ty nắm 50% tỷ lệ biểu quyết tại công ty này.

(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.

Theo Nghị quyết Số 05/2023/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki"), NNH Mizuki đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Theo đó Công ty đã thu hồi khoản đầu tư vào NNH Mizuki với giá trị là 210.000.000.000 VND. Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, NNH Mizuki đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 từ Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh để phê duyệt cho việc giảm vốn cổ phần nói trên.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
Tăng trong năm	3.754.500.000	-	-	3.754.500.000
Giảm trong năm	-	(210.000.000.000)	-	(210.000.000.000)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:				
Số đầu năm	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.208.741.684	416.624.694.846	(627.802.350)	418.205.634.180
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(28.985.296.803)	-	(28.985.296.803)
Số cuối năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000
Số cuối năm	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hong Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6D	Southgate	VND Tổng cộng
Giá gốc:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
Giá trị phân bổ:			
Số đầu năm	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
Phân bổ trong năm	<u>(1.520.363.688)</u>	<u>(3.136.312.032)</u>	<u>(4.656.675.720)</u>
Số cuối năm	<u>(6.841.636.630)</u>	<u>(6.996.388.374)</u>	<u>(13.838.025.004)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>2.280.545.518</u>	<u>5.548.859.741</u>	<u>7.829.405.259</u>
Số cuối năm	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	453.142.666.568	125.696.141.270
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	94.908.257.159	73.046.074.690
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	63.401.501.886	88.942.806.296
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.860.414.876	58.651.447.493
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	28.039.099.804	62.829.672.086
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	12.394.636.215	39.146.063.924
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	487.640.711.781	533.033.186.176
TỔNG CỘNG	1.175.387.288.289	981.345.391.935
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.162.292.006.362	966.493.076.776
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	13.095.281.927	14.852.315.159

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	3.150.574.723.370	2.596.750.337.891
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**)	662.500.000.000	662.500.000.000
Khác	1.523.519.750	11.858.703.003
TỔNG CỘNG	3.814.598.243.120	3.271.109.040.894
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.813.074.723.370	3.259.250.337.891
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	1.523.519.750	11.858.703.003

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

(**) Đây là khoản nhận ứng trước từ Paragon Urban Development Co.,Ltd liên quan đến việc chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu của của Công ty trong Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND			
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	305.520.152.552	529.048.114.373	(447.409.893.490)	387.158.373.435
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	15.508.288.308	(15.331.849.902)	260.065.100
Các loại thuế khác	945.807.623	1.069.770.675	(923.762.824)	1.091.815.474
TỔNG CỘNG	306.549.606.869	545.626.173.356	(463.665.506.216)	388.510.274.009
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	241.335.936.381	271.668.190.899	(332.716.041.542)	180.288.085.738
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	214.808.130.814	267.363.381.431	(328.736.457.973)	153.435.054.272
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	26.527.805.567	4.304.809.468	(3.979.583.569)	26.853.031.466
Thuế thu nhập cá nhân	42.279.725.413	109.720.189.877	(107.218.038.229)	44.781.877.061
Thuế giá trị gia tăng (*)	42.880.210.293	510.339.384.939	(529.755.133.533)	23.464.461.699
Các loại thuế khác	301.722.794	8.695.829.976	(6.890.203.434)	107.349.336
TỔNG CỘNG	326.797.594.881	900.423.595.691	(978.579.416.738)	248.641.773.834

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	748.152.523.386	704.639.605.872
Chi phí lãi vay phải trả	88.597.327.450	159.934.359.702
Các khoản chi phí hoạt động khác	108.891.386.625	57.100.090.075
TỔNG CỘNG	945.641.237.461	921.674.055.649

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	605.806.887.530	391.819.680.184
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	292.385.410.195	274.034.531.009
Ký quỹ đã nhận	153.456.300.632	78.513.760.713
Đặt cọc nhận của khách hàng để mua bất động sản	2.162.000.000	574.974.307.519
Khác	78.511.249.285	42.942.688.907
	<u>1.132.321.847.642</u>	<u>1.362.284.968.332</u>
Dài hạn		
Ký quỹ đã nhận	120.520.308.831	121.188.855.790
Khác	127.358.000	220.042.650
	<u>120.647.666.831</u>	<u>121.408.898.440</u>
TỔNG CỘNG	1.252.969.514.473	1.483.693.866.772
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.252.969.514.473	1.408.693.866.772
<i>Phải trả các bên liên quan (TM số 36)</i>	-	75.000.000.000

24. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 24.1)	952.096.698.475	919.137.730.587
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	943.516.250.000	449.288.518.327
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 24.2)	337.264.186.072	27.644.565.225
Vay ngắn hạn cá nhân (TM số 24.3)	169.201.054.393	408.000.000.000
	<u>2.402.078.188.940</u>	<u>1.804.070.814.139</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 24.2)	1.573.923.227.845	810.645.887.018
	<u>3.705.383.528.606</u>	<u>3.375.233.283.030</u>
TỔNG CỘNG	6.107.461.717.546	5.179.304.097.169

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	299.335.389.931	Từ ngày 29 tháng 2 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	6,50%	Thửa 2479 và Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5 và Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	210.706.143.977	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	6,80% - 7,00%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cò Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	181.791.735.285	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2024 đến ngày 16 tháng 11 năm 2024	7,70% - 10,40%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 4	57.555.494.050	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024	6,60% - 7,30%	Quyền tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Sơn
Vay 5	16.002.911.261	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 28 tháng 9 năm 2024	6,70% - 6,90%	Các khoản phải thu Công ty mẹ ở một công ty con trong Tập đoàn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	7,00%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	63.930.704.470	Từ ngày 20 tháng 2 năm 2024 đến ngày 27 tháng 7 năm 2024	7,54%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	32.885.621.824	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2024 đến ngày 3 tháng 4 năm 2024	7,05% - 7,40%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	952.096.698.475			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)						
24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng						
Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	
	VND			%/năm		
Ngân hàng TMCP Phương Đông						
Vay 1	621.635.075.407	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2024 đến ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,90%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án ở DNWF (TM số 11)	
Vay 2	163.862.801.632	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	8,10%	28.000.000 cổ phiếu NLG – NNR – HR Fuji do Công ty sở hữu	
Vay 3	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9,00%	Quyền liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Block F, Dự án Akari	
Vay 4	12.408.472.902	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Vam Cỏ Đông	9,50%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5; Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6; Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị Vam Cỏ Đông (TM số 11)	
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	707.701.652.748	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	4,50% - 10,50%	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc	
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,92% - 10,96%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án ở DNWF (TM số 11)	
TỔNG CỘNG	1.911.187.413.917					
Trong đó:						
- Vay dài hạn	1.573.923.227.845					
- Vay dài hạn đến hạn trả	337.264.186.072					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
Cá nhân 6	71.538.326.525	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
Cá nhân 7	49.584.591.368	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
Cá nhân 8	48.078.136.500	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	4,00%
TỔNG CỘNG	<u>169.201.054.393</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu
xếp/ báo lãnh
phát hành

Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	13,78%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd (Việt Nam)	510.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,50%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	500.000.000.000	9,60%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Trừ:

Chi phí phát hành

(35.023.449.239)

Số cuối năm

3.074.976.550.761

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.131.460.300.761

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

943.516.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	2.165.428.182.830	3.013.875.914.339	5.179.304.097.169
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	2.653.661.224.491	500.000.000.000	3.153.661.224.491
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.786.604.240.536)	(450.000.000.000)	(2.236.604.240.536)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.615.321.878)	(26.615.321.878)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		37.715.958.300	37.715.958.300
Số cuối năm	<u>3.032.485.166.785</u>	<u>3.074.976.550.761</u>	<u>6.107.461.717.546</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	97.890.138.720	83.392.397.124
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	(33.898.872.356)	(27.622.258.404)
Số cuối năm	<u>73.991.266.364</u>	<u>97.890.138.720</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	7.589.982.574	7.405.671.605
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	218.146.395.789	300.433.505.775
Tiền cho thuê nhận trước	41.554.737.058	54.025.584.949
	<u>259.701.132.847</u>	<u>354.459.090.724</u>
TỔNG CỘNG	<u>267.291.115.421</u>	<u>361.864.762.329</u>

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Số đầu năm	11.402.870.000	-	-	-	-	11.402.870.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	556.273.710.440	556.273.710.440
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Thường Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm nay						
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (ii)	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giáo dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con (TM số 4.1)	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	483.736.401.573	483.736.401.573
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2022 bằng tiền tại mức 2% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng của Công ty là 10.000.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết HĐQT Số 25/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 22 tháng 9 năm 2023, HĐQT đã thông qua việc phát hành thêm 697.171 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao, được trích từ quỹ khen thưởng phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.080.300</i>
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Tăng trong năm	6.971.710.000	11.402.870.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	76.816.060.000	329.172.675.639
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.659.077.083	341.017.009.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.554.349.364.448
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	362.141.751.203	400.533.775.634
TỔNG CỘNG	<u>4.149.539.656.810</u>	<u>4.325.120.571.753</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
Lợi nhuận thuần trong năm	316.741.032.777	309.271.835.891
Tăng vốn điều lệ	-	187.447.900.000
Giao dịch vốn	(137.188.890.512)	(233.492.528.726)
Thoái vốn trong năm bằng tiền	-	(175.000.000.000)
Cổ tức đã công bố (*)	(355.133.057.208)	(361.328.956.100)
Số cuối năm	<u>4.149.539.656.810</u>	<u>4.325.120.571.753</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	111.519.892.354	179.510.005.550

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.887.198.132.566	4.083.268.046.078
Doanh thu cung cấp dịch vụ	221.229.268.349	203.782.354.433
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	45.228.296.672	31.861.871.777
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.766.093.140	19.929.145.377
TỔNG CỘNG	<u>3.181.421.790.727</u>	<u>4.338.841.417.665</u>
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	2.722.669.496.287	4.178.206.650.760
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	458.752.294.440	160.634.766.905

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	135.949.196.389	140.797.075.801
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.2)	101.226.678.796	244.204.616.711
Khác	564.030.772	656.164.263
TỔNG CỘNG	<u>237.739.905.957</u>	<u>385.657.856.775</u>

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.347.676.223.620	2.230.228.659.053
Giá vốn dịch vụ cung cấp	211.387.946.112	79.353.893.944
Giá vốn dịch vụ xây dựng	47.922.484.760	31.397.261.548
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.397.743.507	13.903.470.794
TỔNG CỘNG	<u>1.619.384.397.999</u>	<u>2.354.883.285.339</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	211.030.630.056	349.107.097.215
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	129.783.816.097	135.159.775.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.838.540.599	1.336.986.294
Chi phí nhân viên	11.400.419.221	12.442.434.477
Khác	38.156.405.166	12.866.681.143
	<u>418.209.811.139</u>	<u>510.912.974.361</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	270.187.835.041	379.772.805.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.912.437.478	194.677.098.872
Chi phí thuê	36.945.131.938	26.364.352.157
Chi phí khấu hao và hao mòn	36.912.133.356	15.644.854.556
Khác	32.116.714.561	27.162.039.043
	<u>562.074.252.374</u>	<u>643.621.150.136</u>
TỔNG CỘNG	<u>980.284.063.513</u>	<u>1.154.534.124.497</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	277.720.648.082	147.629.336.674
Chi phí phát hành trái phiếu	18.471.686.300	49.970.688.170
Khác	-	978.909.965
TỔNG CỘNG	<u>296.192.334.382</u>	<u>198.578.934.809</u>

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	31.754.945.233	13.815.128.644
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.318.132.230	8.109.901.033
Khác	4.847.224.662	20.551.793.195
	<u>46.920.302.125</u>	<u>42.476.822.872</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	18.619.224.759	7.644.682.113
Khác	1.724.933.538	6.048.795.565
	<u>20.344.158.297</u>	<u>13.693.477.678</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>26.576.143.828</u>	<u>28.783.345.194</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	268.644.464.909	256.510.058.981
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.023.725.990	434.380.477
Chi phí thuế TNDN hiện hành	271.668.190.899	256.944.439.458
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(104.062.946.451)	(52.658.186.291)
TỔNG CỘNG	<u>167.605.244.448</u>	<u>204.286.253.167</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	968.082.678.798	1.069.831.799.498
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	193.616.535.760	213.966.359.900
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	50.938.854.653	-
Chi phí không được trừ	7.700.731.780	4.397.427.953
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.023.725.990	434.380.477
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	931.335.144	931.335.144
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(83.641.126.836)	(4.909.104.902)
Khác	(4.964.812.043)	(10.534.145.405)
Chi phí thuế TNDN	167.605.244.448	204.286.253.167

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			VND
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Năm trước	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	208.488.487.002	179.955.651.593	28.532.835.409	58.842.405.876
Chi phí phải trả	74.373.199.498	102.220.042.778	(27.846.843.280)	10.928.887.143
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	65.466.130.066	49.378.025.988	16.088.104.098	5.984.500.700
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau	92.926.527.946	-	92.926.527.946	-
Khác	6.862.504.988	4.940.128.852	1.922.376.136	1.277.907.781
	448.116.849.520	336.493.849.211		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(939.193.495.324)	(966.084.955.101)	26.891.459.777	-
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(110.061.545.470)	(75.610.031.835)	(34.451.513.635)	(24.375.515.209)
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-
	(1.054.175.040.794)	(1.046.614.986.936)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			104.062.946.451	52.658.186.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

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

35.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 471.449.115.763 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 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2023 (*) (**)	2028	471.449.115.763	-	-	471.449.115.763

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 6.816.476.034 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023
2023	2028	(i) 254.694.273.267	-	-	254.694.273.267

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	428.366.135.632	158.946.384.249
	Thu hồi vốn đầu tư	210.000.000.000	-
	Thu nhập cổ tức	28.985.296.803	46.000.000.000
Paragon	Góp vốn	80.000.000.000	-
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	28.087.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Mua cổ phần	190.000.000.000	-
	Chuyển nhượng vốn	-	89.830.508.475
	Tạm ứng mua cổ phần	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	57.516.668.360	6.691.091.279
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	2.299.158.808	1.688.382.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	572.669.491.525
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	358.600.000.000
	Tạm ứng mua cổ phần	-	293.769.491.525
	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		458.752.294.440	160.634.766.905

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	147.770.651.722	130.758.018.858
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	55.653.496.201
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.482.686.907	1.826.212.914
		496.126.338.629	467.137.727.973
<i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	8.305.986.397	154.440.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	100.000.000.000
		8.305.986.397	100.154.440.000
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>			
Paragon	Tạm ứng vốn góp Lãi cho vay	170.000.000.000 75.945.205	90.000.000.000 -
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐTKD Thu nhập cổ tức	55.445.462.994 3.485.296.803	45.536.139.824 -
		229.006.705.002	135.536.139.824
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.095.281.927	14.852.315.159
<i>Khách hàng trả trước ngắn hạn</i>			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	1.523.519.750	11.858.703.003
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	-	10.169.491.525
		-	75.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	<u>32.732.022.457</u>	<u>36.101.895.274</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.415.590.228</u>	<u>53.785.463.045</u>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>1.108.184.166</u>	<u>1.108.184.166</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		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)	5.141.157.112	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)	4.239.791.429	4.239.791.429
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.709.380.864	2.709.380.864
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.310.835.984	1.310.835.984
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.116.903.755	1.116.903.755
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	701.334.693	701.334.693
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	507.402.464	507.402.464
TỔNG CỘNG		17.683.567.771	17.683.567.771

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm Tổng Giám Đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản ("ĐVKD") Thương mại và Đầu tư mạo hiểm			
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính			
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn			
Ông Văn Việt Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land Kế toán Trưởng Tập đoàn			
Ông Nguyễn Quang Đức	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản, Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm			
Ông Chai Cheng Huan	Tổng Giám đốc Nam Long Land			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm			
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Tài chính			
Ông Châu Quang Phúc				
TỔNG CỘNG		32.732.022.457	36.101.895.274	

Miễn nhiệm Tổng Giám đốc
Nam Long Land
từ ngày 1 tháng 4 năm 2023
Bổ nhiệm Giám đốc Điều hành, ĐVKD
BDS Thương mại
và Đầu tư mạo hiểm từ
ngày 31 tháng 5 năm 2023

Bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2023

Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	483.736.401.573	556.273.710.440
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>(27.599.838.134)</u>	<u>(10.000.000.000)</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	456.136.563.439	546.273.710.440
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	<u>384.129.961</u>	<u>382.293.868</u>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	384.129.961	382.293.868
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	1.187	1.429
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	1.187	1.429

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023 ("NQĐHĐCĐ 2023").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2023.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dưới 1 năm	8.608.917.964	41.388.031.714
Từ 1 đến 5 năm	17.035.410.000	73.739.201.857
Trên 5 năm	-	2.065.788.354
TÓNG CỘNG	<u>25.644.327.964</u>	<u>117.193.021.925</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động (tiếp theo)

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	11.849.239.546	9.957.799.758
Từ 1 đến 5 năm	33.903.740.899	23.715.254.894
Trên 5 năm	24.426.708.251	-
TỔNG CỘNG	<u>70.179.688.696</u>	<u>33.673.054.652</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Hoàng Nam	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 Paragon	214.306.560.000	16.044.456.000	198.262.104.000
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Khác	91.340.484.384	29.342.206.569	61.998.277.815
TỔNG CỘNG	<u>8.205.704.460.462</u>	<u>3.784.381.585.829</u>	<u>4.421.322.874.633</u>

Cam kết khác

Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long Land	Công ty con	Vay ngân hàng	<u>45.000.000.000</u>	<u>30.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2023



Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2023



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to consolidated financial statements	12 - 59

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

As at 31 December 2023, the Company has eighteen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (**)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited (formerly Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company)	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited (formerly Nam Long Construction Management and Investment Company Limited)	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited (formerly Nam Long Commercial Company Limited)	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long SPV Company Limited (***)	HCMC	Real estate	100.00
Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Limited Company ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	75.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

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

(***) The subsidiary was still in the investment phase of infrastructure development as at 31 December 2023 and as at the date of these consolidated financial statements.

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

THE COMPANY (continued)

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

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

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the 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 COMMITTEE

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

Mr Tran Xuan Ngoc	General Director
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer

Mr. Tran Xuan Ngoc will be resigned from his position as the General Director from 30 March 2024. On the same date, Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh will be appointed to the position of the General Director for period from 2024 to 2026.

LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Tran Xuan Ngoc is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for year ended 31 December 2023 in accordance with the Chart of Authorisation effective from 11 March 2022.

AUDITORS

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

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2023.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Fran Xuan Ngoc
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 March 2024

Reference: 60755865/66921031-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 15 March 2024, and as set out on pages 6 to 59 which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2023, and the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

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

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

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

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Dương Lê Anthony
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 2223-2023-004-1



Thai Trong Cang
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 4139-2022-004-1

Hồ Chí Minh City, Vietnam

15 March 2024

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2023

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		25,313,340,937,922	23,720,012,081,453
110	I. Cash and cash equivalents	5	2,540,097,046,548	3,773,258,514,376
111	1. Cash		659,340,439,798	536,088,166,013
112	2. Cash equivalents		1,880,756,606,750	3,237,170,348,363
120	II. Short-term investment	6	1,050,124,713,081	987,365,844,583
123	1. Held-to-maturity investments		1,050,124,713,081	987,365,844,583
130	III. Current accounts receivables		3,637,168,001,946	3,569,826,440,405
131	1. Short-term trade receivables	7	1,526,408,217,022	1,309,886,554,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	966,395,009,001	1,232,260,845,097
135	3. Short-term loan receivables	9	106,289,212,750	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	1,059,933,175,498	939,892,313,505
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 10	(21,857,612,325)	(18,502,484,969)
140	IV. Inventories	11	17,352,988,318,690	14,830,200,081,461
141	1. Inventories		17,420,842,693,210	14,900,034,678,237
149	2. Provision for obsolete inventories		(67,854,374,520)	(69,834,596,776)
150	V. Other current assets		732,962,857,657	559,361,200,628
151	1. Short-term prepaid expenses	12	344,452,583,648	252,811,593,759
152	2. Value-added tax deductible	21	387,158,373,435	305,520,152,552
153	3. Tax and other receivables from the State	21	1,351,900,574	1,029,454,317

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2023


VND


Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		3,297,882,454,066	3,364,697,022,035
210	I. Long-term receivable		13,300,991,868	10,633,048,718
216	1. Other long-term receivables	10	13,300,991,868	10,633,048,718
220	II. Fixed assets		140,508,352,551	153,707,759,983
221	1. Tangible fixed assets	13	58,148,886,006	66,645,142,177
222	Cost		156,323,763,590	168,508,130,279
223	Accumulated depreciation		(98,174,877,584)	(101,862,988,102)
227	2. Intangible fixed assets	14	82,359,466,545	87,062,617,806
228	Cost		127,850,243,847	111,298,040,797
229	Accumulated amortisation		(45,490,777,302)	(24,235,422,991)
230	III. Investment properties	15	304,888,451,973	337,131,750,860
231	1. Cost		363,190,915,065	371,543,396,641
232	2. Accumulated depreciation		(58,302,463,092)	(34,411,645,781)
240	IV. Long-term asset in progress		44,394,145,897	25,788,946,764
242	1. Construction in progress	16	44,394,145,897	25,788,946,764
250	V. Long-term investments	17	2,219,813,464,377	2,135,838,627,000
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	2,217,404,464,377	2,034,429,627,000
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
255	3. Held-to-maturity investments		-	99,000,000,000
260	VI. Other long-term assets		574,977,047,400	701,596,888,710
261	1. Long-term prepaid expenses	12	123,687,468,341	357,273,634,240
262	2. Deferred tax assets	35.3	448,116,849,520	336,493,849,211
269	3. Goodwill	18	3,172,729,539	7,829,405,259
270	TOTAL ASSETS		28,611,223,391,988	27,084,709,103,488


CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2023

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		15,078,468,067,413	13,769,578,919,067
310	I. Current liabilities		9,886,451,797,916	8,850,913,820,358
311	1. Short-term trade payables	19	1,175,387,288,289	981,345,391,935
312	2. Short-term advances from customers	20	3,814,598,243,120	3,271,109,040,894
313	3. Statutory obligations	21	248,641,773,834	326,797,594,881
314	4. Payables to employees		47,947,581,321	37,821,578,051
315	5. Short-term accrued expenses	22	945,641,237,461	921,674,055,649
318	6. Short-term unearned revenues	26	7,589,982,574	7,405,671,605
319	7. Other short-term payables	23	1,132,321,847,642	1,362,284,968,332
320	8. Short-term loans	24	2,402,078,188,940	1,804,070,814,139
321	9. Short-term provisions	27	38,254,388,371	40,514,566,152
322	10. Bonus and welfare fund	25	73,991,266,364	97,890,138,720
330	II. Non-current liabilities		5,192,016,269,497	4,918,665,098,709
336	1. Long-term unearned revenues	26	259,701,132,847	354,459,090,724
337	2. Other long-term liabilities	23	120,647,666,831	121,408,898,440
338	3. Long-term loans	24	3,705,383,528,606	3,375,233,283,030
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	1,054,175,040,794	1,046,614,986,936
342	5. Long-term provisions	27	52,108,900,419	20,948,839,579
400	D. OWNERS' EQUITY		13,532,755,324,575	13,315,130,184,421
410	I. Capital		13,532,755,324,575	13,315,130,184,421
411	1. Share capital	28.1	3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
411a	- Shares with voting rights		3,847,774,710,000	3,840,803,000,000
412	2. Share premium	28.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	28.1	2,879,491,549,444	2,493,257,204,347
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		2,395,755,147,871	1,936,983,493,907
421b	- Undistributed earnings of current year		483,736,401,573	556,273,710,440
429	6. Non-controlling interests	29	4,149,539,656,810	4,325,120,571,753
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		28,611,223,391,988	27,084,709,103,488


Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Xuan Ngoc
General Director




Ho Chi Minh City, Vietnam

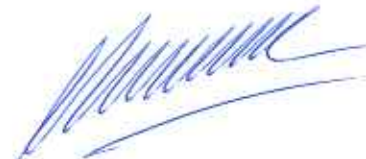
15 March 2024

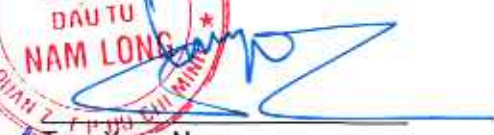
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	3,181,421,790,727	4,338,841,417,665
11	2. Costs of goods sold and services rendered	31	(1,619,384,397,999)	(2,354,883,285,339)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		1,562,037,392,728	1,983,958,132,326
21	4. Finance income	30.2	237,739,905,957	385,657,856,775
22	5. Finance expenses	33	(296,192,334,382)	(198,578,934,809)
23	- In which: Interest expenses		(277,720,648,082)	(197,600,024,844)
24	6. Shares of profit of an associate, joint-controlled entities	17.1	418,205,634,180	24,545,524,509
25	7. Selling expenses	32	(418,209,811,139)	(510,912,974,361)
26	8. General and administration expenses	32	(562,074,252,374)	(643,621,150,136)
30	9. Operating profit		941,506,534,970	1,041,048,454,304
31	10. Other income	34	46,920,302,125	42,476,822,872
32	11. Other expenses	34	(20,344,158,297)	(13,693,477,678)
40	12. Other profit	34	26,576,143,828	28,783,345,194
50	13. Accounting profit before tax		968,082,678,798	1,069,831,799,498
51	14. Current corporate income tax expense	35.1	(271,668,190,899)	(256,944,439,458)
52	15. Deferred tax income	35.3	104,062,946,451	52,658,186,291
60	16. Net profit after tax		800,477,434,350	865,545,546,331
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		483,736,401,573	556,273,710,440
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	316,741,032,777	309,271,835,891
70	19. Basic earnings per share	37	1,187	1,429
71	20. Diluted earnings per share	37	1,187	1,429


Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Xuan Ngoc
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 March 2024

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		968,082,678,798	1,069,831,799,498
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	48,740,422,000	35,636,842,071
03	Provisions (reversal of provisions)		30,274,788,159	(151,408,356)
05	Profits from investing activities		(655,381,509,365)	(409,547,217,021)
06	Interest expenses		296,192,334,382	147,629,336,674
08	Operating profit before changes in working capital		687,908,713,974	843,399,352,866
09	Increase in receivables		(56,859,078,843)	(2,435,484,687,995)
10	Increase in inventories		(2,427,513,153,656)	(593,433,126,582)
11	Increase in payables		220,371,661,741	1,664,501,833,428
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		141,945,176,010	(154,118,210,563)
14	Interest paid		(533,766,008,772)	(117,913,066,917)
15	Corporate income tax paid	21	(348,224,329,850)	(210,651,122,587)
17	Other cash outflows used in operating activities		(26,927,162,356)	(27,100,321,543)
20	Net cash flows used in operating activities		(2,343,064,181,752)	(1,030,799,349,893)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(23,499,360,492)	(73,013,805,376)
23	Loans to other entities and bank term deposits		-	(276,696,997,861)
24	Collections from borrowers and bank term deposits		36,241,131,502	-
25	Payments for investments in other entities		(173,754,500,000)	(533,600,000,000)
26	Proceeds from disposal of investments in other entities and capital redemption		337,993,320,000	1,181,269,491,525
27	Interest and dividends received		227,535,964,510	153,546,425,351
30	Net cash flows from investing activities		404,516,555,520	451,505,113,639

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Issuance of shares and capital contribution from non-controlling interests		-	187,447,900,000
33	Drawdown of borrowings (less cost of issuing bonds)		3,129,169,368,377	3,595,399,693,137
34	Repayment of borrowings	24.5	(2,236,604,240,536)	(2,021,389,404,720)
36	Dividends paid	28.3, 29	(187,178,969,437)	(520,527,014,639)
40	Net cash flows from financing activities		705,386,158,404	1,240,931,173,778
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the year		(1,233,161,467,828)	661,636,937,524
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		3,773,258,514,376	3,111,621,576,852
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	2,540,097,046,548	3,773,258,514,376


 Nguyen Hoang Huu Binh
 Preparer


 Nguyen Quang Duc
 Chief Accountant


 Tran Xuan Ngoc
 General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 March 2024

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2023 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 26th amended ERC dated 3 January 2024.

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

As at 31 December 2023, the Company has eighteen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG - NNR - HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited (formerly Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company)	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited (formerly Nam Long Construction Management and Investment Company Limited)	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF")	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Retail Company Limited (formerly Nam Long Commercial Company Limited)	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long SPV Company Limited (***)	HCMC	Real estate	100.00
Jointly-controlled entities			
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	75.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

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

(***) The subsidiary was still in the investment phase of infrastructure development as at 31 December 2023 and as at the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

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

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

The number of the Group's employees as at 31 December 2023 is 834 (31 December 2022: 864 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

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

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

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

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2023.

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 Inventories

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

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 *Receivables*

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

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

3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

Land use rights ("LURs")

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

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

3.5 *Leased assets*

Where the Group is the lessee

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

Where the Group is the lessor

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 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 assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

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

3.7 Investment properties

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

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

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

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

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

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

3.8 Borrowing costs

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Prepaid expenses*

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

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

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

3.10 *Business combinations and goodwill*

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

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

3.11 *Investments*

Investments in an associate

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 *Investments* (continued)

Investments in associates (continued)

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

Investment in jointly controlled entities

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

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

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

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

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

Held-to-maturity investments

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

3.12 *Payable and accruals*

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 *Accrual for severance pay*

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

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

3.14 *Provision*

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

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

3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

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

3.16 *Treasury shares*

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

3.17 *Appropriation of net profit*

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Appropriation of net profit* (continued)

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Other funds belonging to owners' equity*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

3.18 *Earnings per share*

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

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

3.19 *Revenue recognition*

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

Revenue from construction contracts

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

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

Sale of villas, town houses, and apartments

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

Sale of residential plots and related infrastructure

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 *Revenue recognition* (continued)

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

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

Dividends

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

Rental income

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

3.20 *Taxation*

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

3.21 Related parties

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

3.22 Segment information

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

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

4.1 Acquisition of additional shares in Southgate Corporation ("Southgate")

On 19 January 2023, the Group acquired additional 5,000,000 ordinary shares, equivalent to 5% interest ownership in Southgate, from another investor. Accordingly, the Group increased its ownership interest in Southgate from 60% to 65%.

The difference between consideration transferred and the value of net assets acquired in Southgate as at the transaction date amounting to VND 10,685,996,476 was recorded as a decrease in undistributed earnings in the Group's consolidated balance sheet (*Note 28.1*).

4.2 Disposal of entire shares held in Ree New City Real Estate Corporation ("Ree New City")

During the year, the Group completed the disposal of its entire shares held in Ree New City, a subsidiary within the Group. The profit from such disposal of VND 101,226,678,796 has been recognised as finance income in the consolidated income statement (*Note 30.2*).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	1,745,673,833	2,832,171,266
Cash at banks	657,594,765,965	533,255,994,747
Cash equivalents (*)	1,880,756,606,750	3,237,170,348,363
TOTAL	<u>2,540,097,046,548</u>	<u>3,773,258,514,376</u>

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of not more than three months and earned interest at the rates ranging from 1.6% to 6.12% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 4.0% to 10.5% per annum. In which, a term deposit amounting to VND 297,000,000,000 is held in the retention account for the bond repayments when they become due.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade receivables from other customers	1,030,281,878,393	842,748,826,049
Trade receivables from related parties (Note 36)	496,126,338,629	467,137,727,973
TOTAL	<u>1,526,408,217,022</u>	<u>1,309,886,554,022</u>
Provision for doubtful debts	(459,761,495)	(1,396,733,162)
NET	<u>1,525,948,455,527</u>	<u>1,308,489,820,860</u>

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances for purchases of land use rights	310,336,873,289	397,980,807,858
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	256,857,110,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,089,987,104	50,089,987,104
- Can Tho Land Fund Development Center	-	87,103,791,659
- Others	4,429,920,930	3,929,918,840
Advances for construction services and capital transfer	549,376,760,691	732,957,811,298
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	289,838,216,770	343,249,479,712
- Trung Tin Construction Design Investment Company Limited	36,902,905,457	10,656,722,590
- Tan Hiep Investment Company Limited	-	100,000,000,000
- Others	222,635,638,464	279,051,608,996
Other advances	106,681,375,021	101,322,225,941
TOTAL	<u>966,395,009,001</u>	<u>1,232,260,845,097</u>
<i>In which:</i>		
Advance to other suppliers	958,089,022,604	1,132,106,405,097
Advance to related parties (Note 36)	8,305,986,397	100,154,440,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> % p.a
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	39,518,248,580	22 April 2024	6.0%
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	17,500,000,000	30 April 2024	9.2%
Loan 2	12,500,000,000	22 April 2024	9.2%
	<u>30,000,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	15,230,004,170	30 April 2024	6.0%
Loan 2	7,040,960,000	22 April 2024	6.0%
	<u>22,270,964,170</u>		
<i>Individual 4</i>			
Loan 1	7,000,000,000	26 December 2024	6.0%
Loan 2	5,000,000,000	26 December 2024	6.0%
Loan 3	2,500,000,000	30 November 2024	6.0%
	<u>14,500,000,000</u>		
TOTAL	<u>106,289,212,750</u>		

Movements of loan receivables are as follows:

	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>Ending balance</i> VND
Individual 1	49,518,248,580	-	(10,000,000,000)	39,518,248,580
Individual 2	32,500,000,000	-	(2,500,000,000)	30,000,000,000
Individual 3	22,270,964,170	-	-	22,270,964,170
Individual 4	-	14,500,000,000	-	14,500,000,000
Individual 5	2,000,000,000	-	(2,000,000,000)	-
TOTAL	<u>106,289,212,750</u>	<u>14,500,000,000</u>	<u>(14,500,000,000)</u>	<u>106,289,212,750</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Advances to employees for land compensation purposes	422,924,497,669	444,306,298,499
Deposits (i)	269,797,594,274	268,627,673,193
Advance for capital contribution	170,000,000,000	90,000,000,000
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	58,048,417,932	49,079,207,300
Advances to employees for other business purposes	26,464,096,832	25,222,794,880
Receivables of interest and shared profits	31,105,621,355	24,250,608,655
Others	81,592,947,436	38,405,730,978
	<u>1,059,933,175,498</u>	<u>939,892,313,505</u>
Long-term		
Deposits	13,300,991,868	10,633,048,718
TOTAL	1,073,234,167,366	950,525,362,223
Provision for doubtful debts	(21,397,850,830)	(17,105,751,807)
NET	1,051,836,316,536	933,419,610,416
<i>In which:</i>		
Due from other parties	822,829,611,534	797,883,470,592
Due from related parties (Note 36)	229,006,705,002	135,536,139,824

(i) Deposits mainly represent the following:

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

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

- BCC with NHH Mizuki with amount of VND 55,445,462,994 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m² located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. As at 31 December 2023, this project was under development stage.
- BCC with 21st Century Joint Stock Company with amount of VND 2,602,954,938 in 2015 to develop Lot 9B7 Residential Area on an area of 5.9 hectares in South Sai Gon Urban Area, The Company has 60% interest in this BCC. The profit shared from this BCC is based on the fixed rate. As at 31 December 2023, this project was under hand-over stage.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

11. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	17,369,409,551,435	14,853,292,963,107
Project management services	38,841,356,738	31,398,107,844
Construction materials	12,591,785,037	15,343,607,286
TOTAL	17,420,842,693,210	14,900,034,678,237
Provision for obsolete inventories	(67,854,374,520)	(69,834,596,776)
NET	17,352,988,318,690	14,830,200,081,461
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*) (**)	8,550,982,574,380	8,299,807,706,532
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,560,213,515,392	3,516,413,489,870
Hoang Nam project (Akari) (**)	1,666,979,677,284	409,510,918,803
Waterpoint Phase 2 project (*)	1,608,445,491,347	1,454,233,813,371
Can Tho project (**)	1,280,709,815,278	507,113,721,136
Phu Huu project	204,268,255,150	239,587,937,105
Nguyen Son project	163,448,912,845	106,117,771,299
Phuoc Long B project – Extension	107,235,300,599	99,142,430,839
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	69,643,243,550	66,503,172,247
VSIP Hai Phong	68,032,274,419	68,032,274,419
Areco project (Flora Novia) (**)	24,495,082,567	28,758,807,524
Long An 36ha project	24,473,165,941	14,368,820,256
Binh Duong project (Ehome 4 project)	12,960,800,537	12,960,800,537
Phu Duc project	2,584,069,675	2,584,069,675
Others	24,937,372,471	28,157,229,494

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

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

(**) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 247,076,156,455 to those inventory properties under development (for the year ended 31 December 2022: VND 219,973,202,805).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

12. PREPAID EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Commission fees	327,679,359,670	241,602,459,553
Tools and supplies	10,370,519,960	7,222,143,799
Others	6,402,704,018	3,986,990,407
	<u>344,452,583,648</u>	<u>252,811,593,759</u>
Long-term		
Commission fees	107,314,005,657	175,495,489,922
Tools and supplies	12,846,939,269	20,338,931,694
Others	3,526,523,415	161,439,212,624
	<u>123,687,468,341</u>	<u>357,273,634,240</u>
TOTAL	<u>468,140,051,989</u>	<u>610,085,227,999</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	Total	VND
Cost:							
Beginning balance	98,666,140,312	27,436,432,195	27,421,047,617	10,746,062,958	4,238,447,197	168,508,130,279	
New purchase	1,313,350,679	288,078,000	2,587,346,363	101,060,000	96,000,000	4,385,835,042	
Transfer from investment properties	2,085,997,064	-	-	-	-	2,085,997,064	
Reclassification	(18,656,198,795)	3,535,987,515	(3,535,987,515)	-	-	(18,656,198,795)	
Ending balance	83,409,289,260	31,260,497,710	26,472,406,465	10,847,122,958	4,334,447,197	156,323,763,590	
<i>In which:</i>							
Fully depreciated	10,918,207,331	6,030,175,249	2,141,440,339	10,378,716,784	-	29,468,539,703	
Accumulated depreciation:							
Beginning balance	(55,172,683,342)	(14,925,173,812)	(20,280,730,175)	(9,734,900,826)	(1,749,499,947)	(101,862,988,102)	
Depreciation for the year	(3,388,846,692)	(1,706,417,429)	(3,431,218,188)	(1,112,222,132)	(809,390,016)	(10,448,094,457)	
Reclassification	14,136,204,975	(2,066,793,377)	2,066,793,377	-	-	14,136,204,975	
Ending balance	(44,425,325,059)	(18,698,384,618)	(21,645,154,986)	(10,847,122,958)	(2,558,889,963)	(98,174,877,584)	
Net carrying amount:							
Beginning balance	43,493,456,970	12,511,258,383	7,140,317,442	1,011,162,132	2,488,947,250	66,645,142,177	
Ending balance	38,983,964,201	12,562,113,092	4,827,251,479	-	1,775,557,234	58,148,886,006	
<i>In which:</i>							
Pledged as loans security (Note 24.1)	6,291,106,004	-	-	-	-	6,291,106,004	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	VND Total
Cost:			
Beginning balance	13,564,231,213	97,733,809,584	111,298,040,797
New purchase	-	16,552,203,050	16,552,203,050
Ending balance	13,564,231,213	114,286,012,634	127,850,243,847
<i>In which:</i>			
Fully amortised	-	15,040,192,800	15,040,192,800
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(2,490,721,905)	(21,744,701,086)	(24,235,422,991)
Amortisation for the year	(82,252,020)	(21,173,102,291)	(21,255,354,311)
Ending balance	(2,572,973,925)	(42,917,803,377)	(45,490,777,302)
Net carrying amount:			
Beginning balance	11,073,509,308	75,989,108,498	87,062,617,806
Ending balance	10,991,257,288	71,368,209,257	82,359,466,545

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	25,019,644,770	346,523,751,871	371,543,396,641
Transfer from construction in progress	-	2,561,322,400	2,561,322,400
Transfer from fixed assets	-	18,656,198,795	18,656,198,795
Disposal	-	(29,570,002,771)	(29,570,002,771)
Ending balance	<u>25,019,644,770</u>	<u>338,171,270,295</u>	<u>363,190,915,065</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciation	816,491,827	-	816,491,827
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(9,610,737,250)	(24,800,908,531)	(34,411,645,781)
Charge for the year	(333,385,948)	(12,046,911,564)	(12,380,297,512)
Transfer from fixed assets	-	(14,136,204,975)	(14,136,204,975)
Disposal	-	2,625,685,176	2,625,685,176
Ending balance	<u>(9,944,123,198)</u>	<u>(48,358,339,894)</u>	<u>(58,302,463,092)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>15,408,907,520</u>	<u>321,722,843,340</u>	<u>337,131,750,860</u>
Ending balance	<u>15,075,521,572</u>	<u>289,812,930,401</u>	<u>304,888,451,973</u>

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	27,766,093,140	19,929,145,377
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(12,397,743,507)	(13,903,470,794)

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

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2023. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Office buildings construction	22,079,496,967	-
An Thanh market construction expenses	13,916,796,430	12,914,998,010
Others	8,397,852,500	12,873,948,754
TOTAL	44,394,145,897	25,788,946,764

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	2,217,404,464,377	2,034,429,627,000
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
Held-to-maturity investments	-	99,000,000,000
TOTAL	2,219,813,464,377	2,135,838,627,000

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	75.00	1,251,778,695,316	75.00	1,251,778,695,316
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	750,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd. ("Anabuki") (iii)	Real estate	30.59	4,588,500,000	30.59	834,000,000
TOTAL			1,796,367,195,316		2,002,612,695,316

(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. The Group has 50% voting rights in this entity.

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

In accordance with the Shareholders' Resolution No 05/2023/NQ/DHDCD dated 21 June 2023 of NNH Mizuki Joint Stock Company ("NHH Mizuki"), NNH Mizuki redeemed its share capital and returned to their shareholders based on their actual percentage of interest ownership. Accordingly, the Company redeemed the investment in NNH Mizuki with the amount of VND 210,000,000,000. On 27 June 2023, NNH Mizuki received 5th ERC issued by DPI of Ho Chi Minh City approving for such the decrease in share capital.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Total
Cost of investment:				
Beginning balance	834,000,000	750,000,000,000	1,251,778,695,316	2,002,612,695,316
Increase	3,754,500,000	-	-	3,754,500,000
Decrease	-	(210,000,000,000)	-	(210,000,000,000)
Ending balance	4,588,500,000	540,000,000,000	1,251,778,695,316	1,796,367,195,316
Accumulated share in post-acquisition profit:				
Beginning balance	7,007,096,512	24,809,835,172	-	31,816,931,684
Profits (loss) from an associate and joint ventures	2,208,741,684	416,624,694,846	(627,802,350)	418,205,634,180
Dividend from preference shares	-	(28,985,296,803)	-	(28,985,296,803)
Ending balance	9,215,838,196	412,449,233,215	(627,802,350)	421,037,269,061
Net carrying amount:				
Beginning balance	7,841,096,512	774,809,835,172	1,251,778,695,316	2,034,429,627,000
Ending balance	13,804,338,196	952,449,233,215	1,251,150,892,966	2,217,404,464,377

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Constructions Investment Corporation	Financing activities and construction	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

	6D	Southgate	VND Total
Cost:			
Beginning balance and ending balance	<u>7,601,818,460</u>	<u>9,408,936,083</u>	<u>17,010,754,543</u>
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(5,321,272,942)	(3,860,076,342)	(9,181,349,284)
Amortisation for the year	<u>(1,520,363,688)</u>	<u>(3,136,312,032)</u>	<u>(4,656,675,720)</u>
Ending balance	<u>(6,841,636,630)</u>	<u>(6,996,388,374)</u>	<u>(13,838,025,004)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>2,280,545,518</u>	<u>5,548,859,741</u>	<u>7,829,405,259</u>
Ending balance	<u>760,181,830</u>	<u>2,412,547,709</u>	<u>3,172,729,539</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	453,142,666,568	125,696,141,270
Coteccons Construction Joint Stock Company	94,908,257,159	73,046,074,690
Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	63,401,501,886	88,942,806,296
Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	35,860,414,876	58,651,447,493
Hung Quoc Thinh Services Trading Company Limited	28,039,099,804	62,829,672,086
Viteccons Construction Investment Joint Stock Company	12,394,636,215	39,146,063,924
Payables to other suppliers	487,640,711,781	533,033,186,176
TOTAL	<u>1,175,387,288,289</u>	<u>981,345,391,935</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	1,162,292,006,362	966,493,076,776
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	13,095,281,927	14,852,315,159

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	3,150,574,723,370	2,596,750,337,891
Advance for disposal of shares (**)	662,500,000,000	662,500,000,000
Others	1,523,519,750	11,858,703,003
TOTAL	<u>3,814,598,243,120</u>	<u>3,271,109,040,894</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	3,813,074,723,370	3,259,250,337,891
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	1,523,519,750	11,858,703,003

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	Beginning balance	Increase	Decrease	VND Ending balance
Receivable				
Value-added tax	305,520,152,552	529,048,114,373	(447,409,893,490)	387,158,373,435
Corporate income tax ("CIT")	83,646,694	15,508,288,308	(15,331,849,902)	260,085,100
Other taxes	945,807,623	1,069,770,675	(923,762,824)	1,091,815,474
TOTAL	306,549,606,869	545,626,173,356	(463,665,506,216)	388,510,274,009
Payable				
Corporate income tax	241,335,936,381	271,668,190,899	(332,716,041,542)	180,288,085,738
<i>In which:</i>				
CIT	214,808,130,814	267,363,381,431	(328,736,457,973)	153,435,054,272
<i>Prepayment of CIT based on payment progress of customers</i>	26,527,805,567	4,304,809,468	(3,979,583,569)	26,853,031,466
Personal income tax	42,279,725,413	109,720,189,877	(107,218,038,229)	44,781,877,061
Value-added tax (*)	42,880,210,293	510,339,384,939	(529,755,133,533)	23,464,461,699
Other taxes	301,722,794	8,695,829,976	(8,890,203,434)	107,349,336
TOTAL	326,797,594,881	900,423,595,691	(978,579,416,738)	248,641,773,834

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cost-to-complete of projects	748,152,523,386	704,639,605,872
Interest expense payables	88,597,327,450	159,934,359,702
Other operating costs	108,891,386,625	57,100,090,075
TOTAL	<u>945,641,237,461</u>	<u>921,674,055,649</u>

23. OTHER PAYABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Dividends payable to non-controlling interests	605,806,887,530	391,819,680,184
Maintenance and warranty expenses	292,385,410,195	274,034,531,009
Deposits received from others	153,456,300,632	78,513,760,713
Deposits received from customers for purchasing real estate products	2,162,000,000	574,974,307,519
Others	78,511,249,285	42,942,688,907
	<u>1,132,321,847,642</u>	<u>1,362,284,968,332</u>
Long-term		
Deposit received	120,520,308,831	121,188,855,790
Others	127,358,000	220,042,650
	<u>120,647,666,831</u>	<u>121,408,898,440</u>
TOTAL	<u>1,252,969,514,473</u>	<u>1,483,693,866,772</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due to other parties</i>	1,252,969,514,473	1,408,693,866,772
<i>Due to related parties (Note 36)</i>	-	75,000,000,000

24. LOANS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 24.1)	952,096,698,475	919,137,730,587
Current portion of long-term bonds (Note 24.4)	943,516,250,000	449,288,518,327
Current portion of long-term loans from banks (Note 24.2)	337,264,186,072	27,644,565,225
Short-term loans from individuals (Note 24.3)	169,201,054,393	408,000,000,000
	<u>2,402,078,188,940</u>	<u>1,804,070,814,139</u>
Long-term		
Bonds (Note 24.4)	2,131,460,300,761	2,564,587,396,012
Long-term loans from banks (Note 24.2)	1,573,923,227,845	810,645,887,018
	<u>3,705,383,528,606</u>	<u>3,375,233,283,030</u>
TOTAL	<u>6,107,461,717,546</u>	<u>5,179,304,097,169</u>

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan from banks

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

Banks	Ending balance VND	Maturity date	Interest rate % p.a	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	299,335,389,931	From 29 February 2024 to 30 September 2024	6.50%	Lot 2479 and Lot 226, Map Sheet No.5 and Lot 779, Map Sheet No.6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	210,706,143,977	From 13 October 2024 to 28 December 2024	6.80% - 7.00%	Lot 7689 and Lot 582, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province related assets will be formed in the future from Yam Co Dong Southgate project (Note 11)
Loan 3	181,791,735,285	From 25 May 2024 to 16 November 2024	7.70% - 10.40%	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Loan 4	57,555,494,050	From 31 October 2024 to 22 December 2024	6.60% - 7.30%	Property rights are formed from Nguyen Son social housing project
Loan 5	16,002,911,261	From 25 July 2024 to 28 September 2024	6.70% - 6.90%	Receivables of a subsidiary due from the Company
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	89,888,697,677	From 26 March 2024 to 24 June 2024	7.00%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	63,930,704,470	From 20 February 2024 to 27 July 2024	7.54%	Lot 6262, Map Sheet No.6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank	32,885,621,824	From 2 January 2024 to 3 April 2024	7.05% - 7.40%	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project
TOTAL	952,096,698,475			

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) as at 31 December 2023 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.2 Long-term loan from banks

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

Banks	Ending balance	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collaterals
	VND			% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	621,635,075,407	From 26 May 2024 to 31 May 2025	Financing for investing and developing Izumi project	7.90%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
Loan 2	163,862,801,632	13 November 2026	Financing for investing and developing Akari project	8.10%	28,000,000 NLG – NNR – HR Fujii's shares owned by the Company Rights related to the apartments' purchase and sale contracts in Block F of Akari Project LURs at Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 3	71,321,000,000	29 December 2025	Financing for investing and developing MR1 project	9.00%	LURs at Lot 2479, Map Sheet No.5; Lot 779, Map Sheet No.6 and Lot 226, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province and related assets will be formed in the future from Vam Co Dong Urban Area project (Note 11)
Loan 4	12,408,472,902	24 November 2025	Financing for investing and developing Vam Co Dong Urban Area project	9.50%	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	707,701,652,748	From 16 April 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	4.50% - 10.50%	
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	334,258,411,228	From 22 November 2024 to 22 May 2026	Financing for investing and developing Izumi project	6.92% - 10.96%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project at DNWF (Note 11)
TOTAL	1,911,187,413,917				
<i>In which:</i>					
- Non-current portion	1,573,923,227,845				
- Current portion	337,264,186,072				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Short-term loans from individuals

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

	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
Individual 6	71,538,326,525	1 November 2024	4.00%
Individual 7	49,584,591,368	1 November 2024	4.00%
Individual 8	<u>48,078,136,500</u>	1 November 2024	4.00%
TOTAL	<u>169,201,054,393</u>		

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Bonds

Arrangement/
guarantor
organisations

Arrangement/ guarantor organisations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Description of collaterals
Ho Chi Minh City Securities Joint Stock Company	International Finance Corporation	1,000,000,000,000	9.35% - 12.94%	28 March 2029	Implement the Company's investment plans and projects	182,553,653 Nam Long VCD's shares owned by the Group
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	950,000,000,000	13.78%	6 September 2024	Implement the Company's investment plans and projects	Unsecured
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000			Implement the Company's investment plans and projects	
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000	6.50%	19 June 2025	Company's investment plans and projects	56,165,462 Nam Long VCD's shares owned by the Company
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietnam International Securities Joint Stock Company (VIS)	Orient Commercial Joint Stock Bank	500,000,000,000	9.60%	28 September 2028	Implement the Company's investment plans and projects	LURs Lot 7692, Map Sheet No.5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province

Less:

Issuance costs

(35,023,449,239)

Ending balance

3,074,976,550,761

In which:

- Non-current portion
- Current portion

2,131,460,300,761
943,516,250,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.5 Movements of loans and bond during the year

			VND
	<i>Loans</i>	<i>Bonds</i>	<i>Total</i>
Beginning balance	2,165,428,182,830	3,013,875,914,339	5,179,304,097,169
Drawdown of loans and bonds	2,653,661,224,491	500,000,000,000	3,153,661,224,491
Repayment of loans and bonds	(1,786,604,240,536)	(450,000,000,000)	(2,236,604,240,536)
Cost of issuing bonds	-	(26,615,321,878)	(26,615,321,878)
Allocated cost of issuing bonds		37,715,958,300	37,715,958,300
Ending balance	<u>3,032,485,166,785</u>	<u>3,074,976,550,761</u>	<u>6,107,461,717,546</u>

25. BONUS AND WELFARE FUND

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	97,890,138,720	83,392,397,124
Increase (Note 28.1)	10,000,000,000	42,120,000,000
Fund usage	(33,898,872,356)	(27,622,258,404)
Ending balance	<u>73,991,266,364</u>	<u>97,890,138,720</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2023 included:

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

Details are as follow:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Rental fees received in advance	<u>7,589,982,574</u>	<u>7,405,671,605</u>
Long-term		
Unearned profit of Mizuki Park Project	218,146,395,789	300,433,505,775
Rental fees received in advance	<u>41,554,737,058</u>	<u>54,025,584,949</u>
	<u>259,701,132,847</u>	<u>354,459,090,724</u>
TOTAL	<u>267,291,115,421</u>	<u>361,864,762,329</u>

27. PROVISIONS

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year							
Beginning balance	3,829,400,130,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,444,093,640,820	8,929,443,179,141	
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program	11,402,870,000	-	-	-	-	11,402,870,000	
Change from business combination	-	-	-	-	(125,107,471,274)	(125,107,471,274)	
Net profit after tax	-	-	-	-	556,273,710,440	556,273,710,440	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(329,172,675,639)	(329,172,675,639)	
Bonus of the Board of Directors	-	-	-	-	(10,710,000,000)	(10,710,000,000)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(42,120,000,000)	(42,120,000,000)	
Ending balance	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
Current year						VND
Beginning balance	3,840,803,000,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,493,257,204,347	8,990,009,612,668
Issuance share in accordance to the Executive Stock Grant program (iii)	6,971,710,000	-	-	-	-	6,971,710,000
Equity transactions with non-controlling interest (Note 4.1)	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)
Net profit after tax	-	-	-	-	483,736,401,573	483,736,401,573
Cash dividends declared (i)	-	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)
Contribution to bonus and welfare funds (ii)	-	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
Ending balance	3,847,774,710,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,879,491,549,444	9,383,215,667,765

(i) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 10/2023/NQ/HDQT/NLG dated 11 May 2023, the Company was approved to pay 2022 dividends by cash at 2% par value. This was also approved in accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2023/NQ/DHDCD/NLG dated 22 April 2023.

(ii) In accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2023/NQ/DHDCD/NLG dated 22 April 2023, the shareholders approved the appropriation of welfare fund of VND 10,000,000,000.

(iii) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 25/2023/NQ/HDQT/NLG dated 22 September 2023, the Board of Directors approved the issuance of additional 697,171 shares in accordance with the Executive Stock Grant Program which is funded from the bonus and welfare fund.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Authorised shares	384,777,471	384,080,300
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	<i>384,777,471</i>	<i>384,080,300</i>
Ordinary shares	384,777,471	384,080,300
Shares in circulation		
Ordinary shares	384,777,471	384,080,300

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2022: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

28.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Share capital		
Beginning balances	3,840,803,000,000	3,829,400,130,000
Increase	6,971,710,000	11,402,870,000
Ending balances	<u>3,847,774,710,000</u>	<u>3,840,803,000,000</u>
Dividend declared and paid during the year		
Cash dividends declared	76,816,060,000	329,172,675,639
Dividends paid in cash	75,659,077,083	341,017,009,089

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Contributed charter capital	2,417,160,473,936	2,554,349,364,448
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	362,141,751,203	400,533,775,634
TOTAL	<u>4,149,539,656,810</u>	<u>4,325,120,571,753</u>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	4,325,120,571,753	4,598,222,320,688
Net profit for the year	316,741,032,777	309,271,835,891
Increase charter capital	-	187,447,900,000
Equity transactions	(137,188,890,512)	(233,492,528,726)
Divestment in cash	-	(175,000,000,000)
Dividends declared (*)	(355,133,057,208)	(361,328,956,100)
Ending balance	<u>4,149,539,656,810</u>	<u>4,325,120,571,753</u>
(*) <i>In which:</i>		
<i>Dividends paid in cash</i>	111,519,892,354	179,510,005,550

30. REVENUES

30.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Net revenues	3,181,421,790,727	4,338,841,417,665
<i>In which:</i>		
<i>Sale of land use rights, apartments, town houses and villas</i>	2,887,198,132,566	4,083,268,046,078
<i>Rendering of services</i>	221,229,268,349	203,782,354,433
<i>Sales from construction services</i>	45,228,296,672	31,861,871,777
<i>Rental income from investment properties</i>	27,766,093,140	19,929,145,377
TOTAL	<u>3,181,421,790,727</u>	<u>4,338,841,417,665</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sale to other parties</i>	2,722,669,496,287	4,178,206,650,760
<i>Sales to related parties (Note 36)</i>	458,752,294,440	160,634,766,905

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

30. REVENUES (continued)

30.2 Finance income

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest income	135,949,196,389	140,797,075,801
Profit from disposal of an investment (Note 4.2)	101,226,678,796	244,204,616,711
Others	564,030,772	656,164,263
TOTAL	<u>237,739,905,957</u>	<u>385,657,856,775</u>

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of land, apartments, town houses and villas	1,347,676,223,620	2,230,228,659,053
Cost of rendering of services	211,387,946,112	79,353,893,944
Cost of construction services	47,922,484,760	31,397,261,548
Operating costs of investment properties	12,397,743,507	13,903,470,794
TOTAL	<u>1,619,384,397,999</u>	<u>2,354,883,285,339</u>

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Selling expenses		
Commission fees	211,030,630,056	349,107,097,215
Marketing fees and show-houses costs	129,783,816,097	135,159,775,232
External services	27,838,540,599	1,336,986,294
Salary expenses	11,400,419,221	12,442,434,477
Others	38,156,405,166	12,866,681,143
	<u>418,209,811,139</u>	<u>510,912,974,361</u>
General and administrative expenses		
Employee expenses	270,187,835,041	379,772,805,508
External services	185,912,437,478	194,677,098,872
Rental expenses	36,945,131,938	26,364,352,157
Depreciation and amortization expenses	36,912,133,356	15,644,854,556
Others	32,116,714,561	27,162,039,043
	<u>562,074,252,374</u>	<u>643,621,150,136</u>
TOTAL	<u>980,284,063,513</u>	<u>1,154,534,124,497</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

33. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	277,720,648,082	147,629,336,674
Bonds issuance fees	18,471,686,300	49,970,688,170
Others	-	978,909,965
TOTAL	<u>296,192,334,382</u>	<u>198,578,934,809</u>

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Other income		
Contract penalty	31,754,945,233	13,815,128,644
Reversal of warranty provision	10,318,132,230	8,109,901,033
Others	4,847,224,662	20,551,793,195
	<u>46,920,302,125</u>	<u>42,476,822,872</u>
Other expenses		
Penalty	18,619,224,759	7,644,682,113
Others	1,724,933,538	6,048,795,565
	<u>20,344,158,297</u>	<u>13,693,477,678</u>
OTHER PROFIT	<u>26,576,143,828</u>	<u>28,783,345,194</u>

35. CORPORATE INCOME TAX

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

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

35.1 CIT expense

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current tax expense	268,644,464,909	256,510,058,981
Adjustment for under accrual of tax from previous years	3,023,725,990	434,380,477
Current CIT expense	271,668,190,899	256,944,439,458
Deferred tax income (Note 35.3)	(104,062,946,451)	(52,658,186,291)
TOTAL	<u>167,605,244,448</u>	<u>204,286,253,167</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.1 CIT expense (continued)

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

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
		<i>VND</i>
Accounting profit before tax	968,082,678,798	1,069,831,799,498
At applicable CIT rate	193,616,535,760	213,966,359,900
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible interest expenses	50,938,854,653	-
Non-deductible expenses	7,700,731,780	4,397,427,953
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	3,023,725,990	434,380,477
Amortisation of goodwill in business combination	931,335,144	931,335,144
Share of profit from associates	(83,641,126,836)	(4,909,104,902)
Others	(4,964,812,043)	(10,534,145,405)
CIT expense	167,605,244,448	204,286,253,167

35.2 Current tax

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.3 Deferred tax

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

	Consolidated balance sheet		Consolidated income statement		VND
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year	
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits ("URP") eliminated in consolidation	208,488,487,002	179,955,651,593	28,532,835,409	58,842,405,876	
Accrued expenses	74,373,199,498	102,220,042,778	(27,846,843,280)	10,928,887,143	
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers ⁽ⁱ⁾	65,466,130,086	49,378,025,988	16,088,104,098	5,984,500,700	
Tax loss available for offset against future taxable income	92,926,527,946	-	92,926,527,946	-	
Others	6,862,504,988	4,940,128,852	1,922,376,136	1,277,907,781	
	448,116,849,520	336,493,849,211			
Deferred tax liabilities					
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(939,193,495,324)	(966,084,955,101)	26,891,459,777	-	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(110,061,545,470)	(75,610,031,835)	(34,451,513,635)	(24,375,515,209)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	(4,920,000,000)	-	-	
	(1,054,175,040,794)	(1,046,614,986,936)			
Net deferred tax income			104,062,946,451	52,658,186,291	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.3 Deferred tax (continued)

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

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

35.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Group had aggregated accumulated tax losses of VND 471,449,115,763 available for offset against future taxable income. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2023		VND	
			Forfeited	Unutilized at 31 December 2023		
2023 (*) (**)	2028	471,449,115,763	-	-	471,449,115,763	

(*) Estimated tax loss as per the Group's estimation for the for the year ended 31 December 2023 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

(**) No deferred tax assets were recognised in respect of Can Tho Branch for the remaining tax loss of VND 6,816,476,034 because future taxable income cannot be ascertained at this stage

35.5 Interest expenses exceed the prescribed threshold

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

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 31 December 2023		VND	
			Forfeited	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2023		
2023	2028	(i) 254,694,273,267	-	-	254,694,273,267	

(i) Estimated non-deductible interest expense as per The Group's estimation declaration for the year ended 31 December 2023 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 31 December 2023 is as follows:

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

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
NNH Mizuki	Project management services revenue (*)	428,366,135,632	158,946,384,249
	Capital redemption	210,000,000,000	-
	Dividend income	28,985,296,803	46,000,000,000
Paragon	Capital contribution	80,000,000,000	-
	Project management services revenue (*)	28,087,000,000	-
Tan Hiep Investment Company Limited	Acquisition of shares	190,000,000,000	-
	Disposal of investment	-	89,830,508,475
	Advance for acquisition of shares	-	100,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	57,516,668,360	6,691,091,279
	Project management services revenue (*)	2,299,158,808	1,688,382,656
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Disposal of investment	-	572,669,491,525
	Acquisition of shares	-	358,600,000,000
	Advance for acquisition of shares	-	293,769,491,525
	Received for capital contribution	-	64,830,508,475
(*) Sales to related parties (Note 30)		458,752,294,440	160,634,766,905

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>VND</i> <i>Beginning balance</i>
Short-term trade receivables			
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Disposal of investment	278,900,000,000	278,900,000,000
NNH Mizuki	Project management services	147,770,651,722	130,758,018,858
Paragon	Project management services	66,973,000,000	55,653,496,201
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	2,482,686,907	1,826,212,914
		<u>496,126,338,629</u>	<u>467,137,727,973</u>
Short-term advance to suppliers			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Advance for management service	8,305,986,397	154,440,000
Tan Hiep Investment Company Limited	Advance for acquisition of shares	-	100,000,000,000
		<u>8,305,986,397</u>	<u>100,154,440,000</u>
Other short-term receivables			
Paragon	Advance of contribution capital	170,000,000,000	90,000,000,000
	Interest income	75,945,205	-
NNH Mizuki	Receivables from BCC	55,445,462,994	45,536,139,824
	Dividend income	3,485,296,803	-
		<u>229,006,705,002</u>	<u>135,536,139,824</u>
Short-term payable			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	13,095,281,927	14,852,315,159
Short-term advance from customer			
NNH Mizuki	Construction consulting service	1,523,519,750	11,858,703,003
Other short-term payables			
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Received for capital contribution	-	64,830,508,475
Tan Hiep Investment Company Limited	Received for capital contribution	-	10,169,491,525
		-	<u>75,000,000,000</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Remunerations for members of the BOD (*)	17,683,567,771	17,683,567,771
Remunerations for members of the Management (**)	<u>32,732,022,457</u>	<u>36,101,895,274</u>
TOTAL	<u>50,415,590,228</u>	<u>53,785,463,045</u>

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	<u>1,108,184,166</u>	<u>1,108,184,166</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

(*) Remunerations 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)	5,141,157,112	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)	4,239,791,429	4,239,791,429	
Mr Cao Tan Thach	Member (Executive Director, cum Member of Audit Committee)	2,709,380,864	2,709,380,864	
Mr Ngian Siew Siong	Independent member (cum Head of HR Committee and Member of Investment Committee)	1,310,835,984	1,310,835,984	
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member (cum Head of Audit Committee)	1,116,903,755	1,116,903,755	
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member (cum Member of HR Committee)	978,380,735	978,380,735	
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member (cum Member of Investment Committee)	978,380,735	978,380,735	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member (cum Member of Audit Committee)	701,334,693	701,334,693	
Mr Nguyen Duc Thuan	Member	507,402,464	507,402,464	
TOTAL		17,683,567,771	17,683,567,771	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Full name	Position	Remuneration		VND
		Current year	Previous year	
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 General Director of Nam Long Land on 1 April 2023			
	appointed Commercial & Ventures Managing Director on 31 May 2023			
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer	12,882,625,000	15,529,330,651	
Mr Pham Dinh Huy	Chief Investment Officer	6,033,857,143	3,232,818,182	
Mr Van Viet Son	General Director of Nam Long Land	5,014,921,666	5,169,836,756	
Mr Nguyen Quang Duc	Chief Accountant	4,847,919,552	-	
Mr Chai Cheng Huan	Commercial & Ventures Managing Director	2,270,090,400	2,493,453,451	
Mr Nguyen Thanh Son	General Director of Nam Long Land	1,682,608,696	2,950,277,377	
Mr Koh Mui Kwang	Commercial & Ventures Managing Director	-	2,852,272,727	
Mr Chau Quang Phuc	Chief Financial Officer	-	2,741,867,000	
TOTAL		32,732,022,457	36,101,895,274	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

37. EARNINGS PER SHARE

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

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

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Net profit after tax (VND)	483,736,401,573	556,273,710,440
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<u><i>(27,599,838,134)</i></u>	<u><i>(10,000,000,000)</i></u>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	456,136,563,439	546,273,710,440
Weighted average number of ordinary shares during the year (<i>shares</i>)	<u>384,129,961</u>	<u>382,293,868</u>
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	384,129,961	382,293,868
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>1,187</i>	<i>1,429</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>1,187</i>	<i>1,429</i>

(i) Net profit used to compute earnings per share for the ended 31 December 2022 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2022 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No 01/2022/NQ/DHDCD/NLG dated 22 April 2023 ("AGM Resolution 2023").

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2023 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the AGM Resolution 2023.

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 31 December 2023 under the operating lease agreements are as follows:

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	8,608,917,964	41,388,031,714
From one to five years	17,035,410,000	73,739,201,857
More than five years	-	2,065,788,354
TOTAL	<u>25,644,327,964</u>	<u>117,193,021,925</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

Operating lease commitments (continued)

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2023 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	11,849,239,546	9,957,799,758
From one to five years	33,903,740,899	23,715,254,894
More than five years	24,426,708,251	-
TOTAL	<u>70,179,688,696</u>	<u>33,673,054,652</u>

Capital commitments

As at 31 December 2023, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Hoang Nam 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
Paragon project	214,306,560,000	16,044,456,000	198,262,104,000
Southgate project	193,163,294,625	129,471,926,611	63,691,368,014
Others	91,340,484,384	29,342,206,569	61,998,277,815
TOTAL	<u>8,205,704,460,462</u>	<u>3,784,381,585,829</u>	<u>4,421,322,874,633</u>

Other commitment

As at the balance sheet date, the Company has the guarantee to loan of a related party with credit limit as follows:

				VND	
<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	
Nam Long Land	Subsidiary	Bank loan	<u>45,000,000,000</u>	<u>30,000,000,000</u>	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2023 and for the year then ended

39. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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



Nguyen Hoang Huu Binh
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Tran Xuan Ngoc
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 March 2024