

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG  
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở  
Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)  
(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CPĐT NAM LONG  
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 75/2025/TB/HĐQT/NLG  
No.: 75/2025/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 08 tháng 10 năm 2025  
HCMC, 8<sup>th</sup> Oct 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG  
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh  
To: *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ Name of organization: **CÔNG TY CPĐT NAM LONG / NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

- Mã chứng khoán/ Stock code: NLG
- Địa chỉ/ Address: 06 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Mỹ, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/ Tel.: (028) 5416 1718 Fax: (028) 5417 1819
- E-mail: info@namlongvn.com

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Bản cáo bạch Công ty CPĐT Nam Long.  
*The Prospectus of Nam Long Investment Corporation.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/10/2025 tại đường dẫn <https://www.namlongvn.com/quan-he-nha-dau-tu/#info-disclosure-section>

*This information was published on the company's website on 08/10/2025, as in the link <https://www.namlongvn.com/en/investor-relations/#info-disclosure-section>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

- Bản cáo bạch.  
*The Prospectus.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



**TRẦN THANH PHONG**  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT  
EXECUTIVE VICE CHAIRMAN

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301433036 cấp theo Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và Đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025)



**NAM LONG**

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 336./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 9 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại những địa điểm dưới đây từ ngày ...../...../.....:

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG** (“Công ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”)

Địa chỉ: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19

Website: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com) Email: [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** (“HSC” hoặc “Tổ Chức Tư Vấn”)

Địa chỉ: Tầng 2,5,6,7,11 và 12, tòa nhà AB, 76A Lê Lai, phường Bến Thành, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3823 3299 Fax: (028) 3823 3301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

▪ **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ tên: **Trần Thanh Phong** Chức vụ: Phó Chủ tịch thường trực Hội Đồng Quản Trị

Điện thoại: (028) 54 16 17 18 Email: [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 01/06/2012 được ký bởi Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025)

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá chào bán: 25.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 100.119.579 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 1.001.195.790.000 đồng
- TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG (VIỆT NAM)

Địa chỉ: Số 2, Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3824 5252

Fax: (028) 3824 5250

Website: [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

- TỔ CHỨC TƯ VẤN:

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Tầng 2,5,6,7,11 và 12, tòa nhà AB, 76A Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3823 3299

Fax: (028) 3823 3301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

**MỤC LỤC**

<b>DANH MỤC BẢNG</b> .....	6
<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	7
1. Tổ chức phát hành.....	7
2. Tổ chức tư vấn.....	7
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	8
1. Rủi ro về kinh tế.....	8
2. Rủi ro về chính sách pháp luật.....	11
3. Rủi ro đặc thù.....	12
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	14
5. Rủi ro pha loãng.....	15
6. Rủi ro quản trị Công ty.....	17
7. Rủi ro khác.....	17
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	18
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH</b> .....	20
1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành.....	20
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành.....	21
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành:.....	23
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành.....	25
5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những Công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:.....	31
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.....	39
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác.....	44
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	44
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	47
10. Hoạt động kinh doanh.....	47
11. Chính sách đối với người lao động.....	72
12. Chính sách cổ tức.....	74
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	75
<b>14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành</b> .....	75
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của	

Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	76
16. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích .....	76
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>77</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh .....	77
2. Tình hình tài chính.....	79
3. Ý kiến của Tổ chức Kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức Phát hành .....	88
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức .....	89
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG .....</b>	<b>91</b>
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	91
2. Thông tin về cổ đông lớn .....	91
2.1. Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết) tại ngày 4/2/2025.....	92
2.2. Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán: .....	94
2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành và các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành và những người có liên quan của họ:.....	97
2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:.....	97
2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: .....	97
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng .....	98
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>129</b>
1. Loại cổ phiếu.....	129
2. Mệnh giá cổ phiếu .....	129
3. Tổng số cổ phiếu chào bán .....	129
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá .....	129
5. Giá chào bán dự kiến .....	129
6. Phương pháp tính giá.....	129
7. Phương thức phân phối.....	129

8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	130
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	130
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu .....	131
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	131
12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	131
13. Các loại thuế có liên quan .....	132
14. Thông tin về các cam kết.....	133
15. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt: .....	133
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>133</b>
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>138</b>
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>152</b>
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN .....	152
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	152
<b>XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....</b>	<b>153</b>
<b>XII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>155</b>

**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 1: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025	57
Bảng 2: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2023, 2024, 06 tháng đầu năm 2025	58
Bảng 3: Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 .....	59
Bảng 4: Lợi nhuận gộp Công ty mẹ năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 .....	59
Bảng 5: Tình hình tài sản của Công ty hợp nhất tại thời điểm ngày 31/12/2024.....	60
Bảng 6: Tình hình tài sản của Công ty mẹ tại thời điểm ngày 31/12/2024 .....	61
Bảng 7: Các hợp đồng lớn đã được thực hiện, hoặc đã được ký kết nhưng chưa thực hiện của NLG trong giai đoạn 2023, 2024 đến thời điểm hiện tại .....	64
Bảng 8: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 .....	77
Bảng 9: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.....	77
Bảng 10: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty hợp nhất .....	88
Bảng 11: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ .....	81
Bảng 12: Chi tiết các khoản phải trả hợp nhất.....	89
Bảng 13: Chi tiết các khoản phải trả Công ty mẹ .....	83
Bảng 14: Chi tiết các khoản phải nộp theo luật định của Công ty hợp nhất.....	91
Bảng 15: Chi tiết các khoản phải nộp theo luật định của Công ty mẹ .....	91
Bảng 16: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty hợp nhất .....	85
Bảng 17: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty mẹ .....	92
Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất .....	86
Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ.....	87
Bảng 20: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	100
Bảng 21: Danh sách cổ đông lớn và người có liên quan .....	94
Bảng 22: Danh sách Hội đồng quản trị.....	128
Bảng 23: Danh sách Ban Kiểm soát .....	145

**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành**

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Đức	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

**2. Tổ chức tư vấn**

Đại diện theo pháp luật (hoặc đại diện được ủy quyền):

Ông: Phạm Ngọc Bích Chức vụ: Giám đốc Điều hành

*(Theo Văn bản Ủy quyền số 12-2022/VBUQ-HSC ngày 25 tháng 04 năm 2022 của Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh).*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 04-2025/HĐDV-HSC-TCDN ngày 14/03/2025 với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cung cấp.

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động tại Việt Nam chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản. Các hoạt động trong lĩnh vực này chịu tác động trực tiếp từ biến động của nền kinh tế trong và ngoài nước. Rủi ro kinh tế mà Công ty thường xuyên phải đối mặt được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) lãi suất. Việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế cho phép Công ty dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh của Công ty.

#### a. Tăng trưởng kinh tế

Kể từ đầu năm 2023, Chính phủ đã đẩy mạnh đầu tư công để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế khi đầu tư tư nhân và đầu tư trực tiếp nước ngoài suy yếu. Trong năm 2023, vốn nhà nước thực hiện tăng 21,2% so với năm trước lên 625,3 nghìn tỷ đồng. Tình hình thực hiện vốn đầu tư công năm 2023 đạt 85,3% kế hoạch cả năm. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm lại, tác động lớn tới ngành sản xuất và xuất khẩu của Việt Nam, GDP năm 2023 tăng 5,05% so với cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%, theo Tổng cục thống kê ("TCTK").

GDP năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

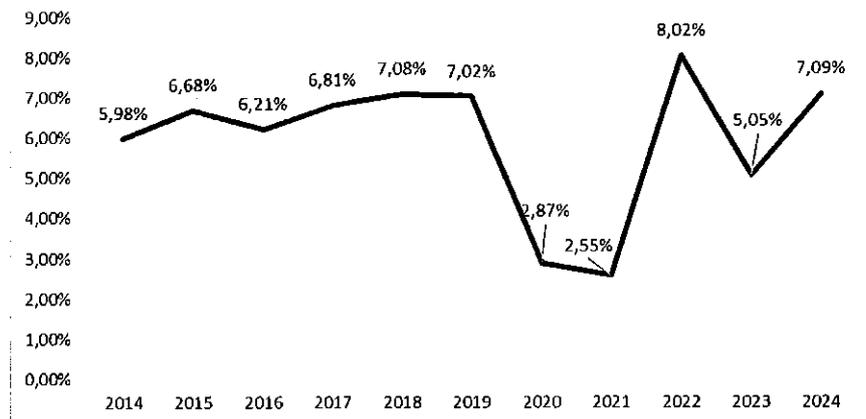
GDP sáu tháng đầu năm 2025 tăng 7,52% so với cùng kỳ năm 2024, là mức cao nhất của sáu tháng đầu năm trong giai đoạn 2011 - 2025. Năm 2025, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế 8%, cao hơn chỉ tiêu Quốc hội đặt ra tại Nghị quyết số 158/2024 là khoảng 6,5% - 7% và phấn đấu khoảng 7% - 7,5%. Nhiều tổ chức, chuyên gia quốc tế tiếp tục đánh giá cao kết quả và triển vọng của kinh tế Việt Nam trong thời gian tới.

Bên cạnh triển vọng tích cực, vẫn phát sinh những hạn chế, khó khăn, thách thức. Trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh một số lĩnh vực khó khăn, nhất là chi tiêu đầu vào cho sản xuất; áp lực trả nợ trái phiếu doanh nghiệp đến hạn lớn; nợ xấu chưa có dấu hiệu suy giảm. Thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi, tuy nhiên khó khăn, vướng mắc của thị trường này vẫn còn nhiều, việc triển khai gói tín dụng 145 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội chưa đáp ứng kỳ vọng.

Đặc biệt, tình hình khu vực, quốc tế còn nhiều bất ổn, rủi ro, trong đó nổi lên xu hướng bảo hộ thương mại của một số nước lớn, là đối tác thương mại chính của Việt Nam như Hoa Kỳ, có thể làm ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của Việt Nam trong thời gian tới.

Trước những diễn biến phức tạp của nền kinh tế, Công ty không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Suy thoái của nền kinh tế có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của NLG. Tuy nhiên, NLG chủ động trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất cũng như không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản lý nội bộ nhằm giữ vững thị phần trong các lĩnh vực kinh doanh.

Hình 1: Tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2014-2024 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

#### b. Lạm phát

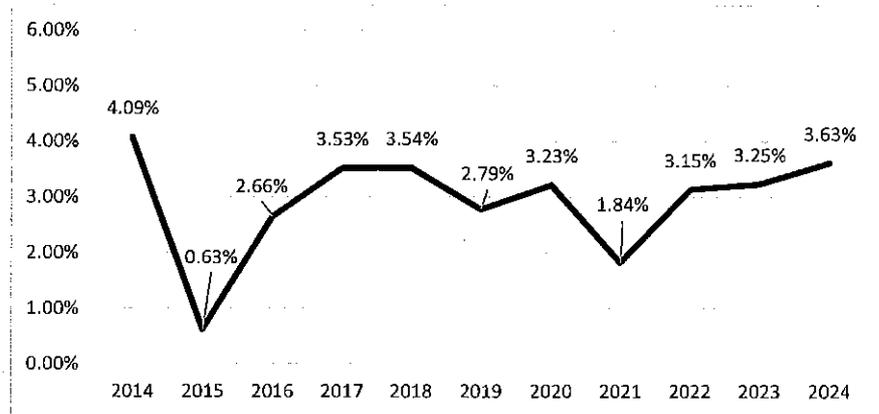
Năm 2023, lạm phát được kiểm soát khá tốt, CPI tháng 12/2023 tăng 3,58% so với cùng kỳ năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Chỉ số giá nhóm giáo dục tăng 7,44% do một số địa phương tăng học phí năm học 2023-2024 theo lộ trình. Chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 6,58% do giá xi măng, cát tăng theo giá nguyên liệu đầu vào và giá thuê nhà ở tăng cao. Chỉ số giá nhóm lương thực tăng 6,85% (tác động làm CPI chung tăng 0,25 điểm phần trăm) trong đó giá gạo tăng 6,77% theo giá gạo xuất khẩu. Bên cạnh đó, một số nhóm giúp kiềm chế tốc độ tăng CPI như chỉ số giá nhóm xăng dầu (giảm 11,2%), chỉ số giá nhóm gas (giảm 6,94%), chỉ số giá nhóm bưu chính, viễn thông giảm 0,81% do giá điện thoại di động thế hệ cũ giảm.

Năm 2024, CPI tăng 3,63% so với cùng kỳ năm trước trong khi lạm phát cơ bản thấp hơn so với cùng kỳ năm trước ở mức 2,71%. Cả hai chỉ số lạm phát đều duy trì ở mức thấp hơn mục tiêu 4,0 - 4,5% của Ngân hàng Nhà nước cho năm 2024. Lạm phát thấp trong năm 2024 là do áp lực chi phí đẩy và cầu kéo khiêm tốn. Giá hàng hóa ổn định đã giữ lạm phát chi phí đẩy ở mức thấp, trong khi tâm lý thận trọng của người tiêu dùng và tăng trưởng cung tiền chậm hơn (9,42% tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2024, so với 10,34% của năm trước) đã kiềm chế lạm phát cầu kéo. Tăng trưởng cung tiền được kiểm soát tốt là yếu tố quan trọng trong việc duy trì CPI thấp và ổn định của Việt Nam kể từ năm 2014.

Ngày 05/07/2025, theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, lạm phát trong 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm soát tốt với CPI bình quân tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát

cơ bản tăng 3,16%, hỗ trợ ổn định tình hình kinh tế vĩ mô. Một số nhóm hàng tăng giá mạnh do giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở, đặc biệt là cát, đá, gạch tăng cao bất thường, xăng dầu tăng theo giá nhiên liệu thế giới, riêng chỉ số giá nhóm bưu chính, viễn thông giảm.

**Hình 2: Biến động CPI Việt Nam giai đoạn 2014 – 2024 (%)**



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Những biến động về lạm phát sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến tình hình kinh doanh và lợi nhuận của NLG trong thời gian tới. Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động có kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên vật liệu và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện các biện pháp để tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng có giá cả hợp lý, tối ưu hóa quy trình sản xuất và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

### c. Lãi suất

Lãi suất là một yếu tố rất nhạy cảm đối với nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp đến tiết kiệm, và đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nói riêng.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh. Năm 2024, trong bối cảnh ưu tiên mục tiêu tăng trưởng, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng, tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng tiếp tục duy trì mặt bằng lãi suất cho vay ở mức thấp, hỗ trợ nền kinh tế.

Đợt hạ lãi suất gần đây nhất của NHNN là tháng 6 năm 2023. NHNN ban hành Quyết định số 1123/QĐ-NHNN ngày 16/6/2023 về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất tái cấp vốn là 4,5%/năm. Lãi suất tái chiết khấu là 3%/năm. Lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn

trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với tổ chức tín dụng là 5,0%/năm. NHNN ban hành Quyết định số 2411/QĐ-NHNN ngày 01/11/2024 về mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, theo đó mức lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng là 4,75%/năm. Cùng ngày, NHNN ban hành Quyết định số 1125/QĐ-NHNN ngày 16/6/2023 về mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016. Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế là 4,0%/năm; Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối với các nhu cầu vốn này là 5,0%/năm.

Kể từ tháng 9 năm 2024 đến nay, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã có 03 đợt giảm lãi suất, hạ biên độ lãi suất tham chiếu về mức 4,25%-4,5%. Việc hạ lãi suất của Fed trong thời gian qua và kì vọng sẽ được tiếp tục triển khai trong thời gian tới sẽ giúp giảm áp lực lên mặt bằng lãi suất của Việt Nam trong năm 2025.

Biến động lãi suất khó lường giữa các nước trên thế giới và Việt Nam, phần nào làm cho việc dự đoán, đánh giá ảnh hưởng của lãi suất tác động đến doanh nghiệp càng khó hơn. Với đặc thù ngành bất động sản, một ngành rất nhạy cảm với các biến động của lãi suất, do vậy, Công ty luôn thận trọng, cân đối các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình hoạt động để kiểm soát, hạn chế rủi ro lãi suất, cụ thể: kiểm soát hiệu quả chi phí, tìm kiếm các nguồn tài trợ có giá vốn hợp lý phù hợp với mục tiêu phát triển Công ty trong từng thời kỳ.

## **2. Rủi ro về chính sách pháp luật**

Các rủi ro về mặt pháp lý sẽ ảnh hưởng rất mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty, ảnh hưởng đến khả năng điều hành và thực hiện các dự án và ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến dòng tiền cũng như giá trị của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần phải lưu ý các rủi ro liên quan đến luật pháp trước khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty.

Là Công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, bất động sản, NLG chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở... và các văn bản pháp luật có liên quan. Trong năm 2024 và 6 tháng đầu năm 2025, Chính phủ ban hành nhiều văn bản pháp luật trong nỗ lực phục hồi nền kinh tế - xã hội, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, khơi thông nguồn vốn từ thị trường tín dụng, trái phiếu. Những vướng mắc về thủ tục pháp lý, cơ chế pháp luật chưa hoàn chỉnh hay bất kỳ sự điều chỉnh nào cũng có tác động đến hoạt động của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **a. Rủi ro về nguồn vốn hoạt động**

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành; và
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Việc bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được sự tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành là không thể. Bên cạnh đó, ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng một phần từ nguồn thu nhập từ việc bán các dự án bất động sản. Vì vậy, để hạn chế rủi ro này, NLG xây dựng đội ngũ chuyên gia xây dựng chiến lược tài chính vững chắc, dự báo dòng tiền và đa dạng hóa nguồn huy động vốn. Cũng như tăng cường chiến lược bán hàng và quản lý dự án.

#### **b. Rủi ro về giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu**

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành.

Đối với các công trình có giá trị lớn, Công ty chủ động thực hiện việc chọn và giao thầu theo quy trình quản trị nội bộ và quy định pháp luật, trong đó chi phí xây dựng trong hợp đồng ký kết với nhà thầu nằm trong ngân sách dự án đã được phê duyệt.

#### **c. Rủi ro về việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác**

Tổ Chức Phát Hành đã, đang và sẽ tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Phát Hành hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Phát Hành từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

Đối với các dự án bất động sản, bằng kinh nghiệm hơn 32 năm phát triển trong ngành, Công ty chủ động thực hiện các công việc quan trọng như pháp lý, quy hoạch, thiết kế, xây dựng và bán hàng. Đối tác tham gia hợp tác kinh doanh chủ yếu giữ vai trò góp vốn hoặc góp đất, từ đó Công ty có thể chủ động trong các dự án, hạn chế rủi ro về việc thực hiện nghĩa vụ của đối tác.

#### **d. Rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Phát Hành;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành;
- Thay đổi giá dịch vụ trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án.

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Phát Hành cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Phát Hành không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Danh mục tài sản của Tổ Chức Phát Hành có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Phát Hành trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Phát Hành chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Phát Hành để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

Công ty duy trì chỉ số vốn vay trên tổng tài sản xung quanh mức 50% nhằm giảm rủi ro dòng tiền trong các trường hợp thị trường bất động sản hoặc nền kinh tế chung có những diễn biến không thuận lợi, đồng thời kiên trì đầu tư phát triển dòng sản phẩm vừa túi tiền, nhắm đến nhu cầu thực của khách hàng....

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

##### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Trong những năm gần đây, thị trường chứng khoán tiếp tục là kênh huy động vốn tốt khi mà kinh tế vĩ mô ngày càng ổn định. Nhiều Công ty thực hiện tăng vốn, đưa ra thị trường một lượng cung lớn cổ phiếu, trái phiếu. Lượng cung chứng khoán lớn dẫn đến sự cạnh tranh lớn của các cổ phiếu chào bán. Đây cũng là một rủi ro lớn đối với cổ phiếu Công ty.

Bên cạnh đó, tâm lý nhà đầu tư cũng là một yếu tố gây rủi ro lớn cho đợt chào bán. Trong thời gian qua, thị trường chứng khoán có nhiều biến động, giá nhiều cổ phiếu giảm gây thiệt hại cho không ít các nhà đầu tư, vì vậy, các nhà đầu tư sẽ có tâm lý thận trọng khi lựa chọn đầu tư các cổ phiếu mới. Đứng trước sự cạnh tranh của nhiều cổ phiếu, sự lựa chọn của các nhà đầu tư là một yếu tố khá rủi ro với đợt chào bán của Công ty.

Trong lần chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Rủi ro từ đợt chào bán này được đánh giá là khá thấp vì đối tượng được chào bán chủ yếu là cổ đông hiện hữu là những người hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực Ban lãnh đạo Công ty. Đây là yếu tố tích cực góp phần thành công của đợt chào bán. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định chào bán, Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm đối tượng khác để tiếp tục chào bán hoặc tìm kiếm nguồn vốn từ các nguồn vay khác hoặc điều chỉnh kế hoạch để đảm bảo việc thực hiện chiến lược kinh doanh đã đề ra.

#### **4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Số tiền dự kiến thu được sẽ được dùng cho mục đích: phát triển các dự án của Công ty; hoặc/và góp vốn vào Công ty con/ Công ty liên doanh/ Công ty liên kết; hoặc/và thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ đến hạn.

Trong trường hợp tiền thu được từ việc phát hành không đủ và/hoặc do thời gian thực hiện việc phát hành kéo dài dẫn đến tiền thu từ việc phát hành không kịp giải ngân/ sử dụng cho mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán thì ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT được toàn quyền điều chỉnh và sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

### **5. Rủi ro pha loãng**

#### **5.1. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết**

Chào bán cổ phiếu ra công chúng là một trong những hình thức huy động vốn hiệu quả đã và đang được nhiều doanh nghiệp sử dụng, giúp doanh nghiệp có thể tiếp cận được các nguồn vốn trung, dài hạn mang lại hiệu quả kinh tế cao. Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết và đang giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã đem lại những lợi ích đáng kể cho Công ty và các cổ đông như uy tín và thương hiệu; tăng cường tính thanh khoản cổ phiếu; hướng tới việc chuẩn mực hóa công tác quản trị; điều hành theo mô hình quản trị Công ty ưu việt. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo. Giá cả biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu của Công ty đang giao dịch là một rủi ro nhà đầu tư phải theo dõi và cân nhắc trước khi đưa ra quyết định.

#### **5.2. Pha loãng giá cổ phiếu**

Công ty dự kiến chào bán 100.119.579 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá bán là 25.000 đồng/cổ phiếu.

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ khiến cho tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến của Công ty tăng lên 26% so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại. Cụ thể, tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

Trong đó:

$$P = \frac{P_{(t-1)} + (I_R \times P_R)}{1 + I}$$

- $P$  : là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng.
- $P_{(t-1)}$  : là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- $P_R$  : là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- $I_R$  : là tỷ lệ vốn tăng của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $I$  : là tỷ lệ vốn tăng cho đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ: Giá giao dịch của cổ phiếu NLG ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền là 34.000 đồng/cổ phiếu. Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ chào bán cho cổ đông hiện hữu là 26%. Như vậy giá thị trường điều chỉnh sẽ là:

Giá thị trường (điều chỉnh) =  $(34.000 + 0,26 * 25.000) / (1 + 0,26) = 32.143$  đồng/cổ phiếu

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống.

### 5.3. Pha loãng chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, các nhà đầu tư lưu ý việc pha loãng về thu nhập cơ bản trên cổ phiếu (EPS) như sau:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) = Lợi nhuận sau thuế/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân. Khi Công ty chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phần, EPS có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng vốn (tốc độ tăng lượng cổ phiếu lưu hành). Những rủi ro từ việc giá cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phiếu bị pha loãng (nếu có) sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt phát hành.

### 5.4. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS)

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu tại ngày 31/12/2024 là 37.863 đồng. Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phiếu sẽ giảm.

#### **5.5. Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

#### **6. Rủi ro quản trị Công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị Công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của Công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị Công ty và quan tâm đến quản trị Công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Ban lãnh đạo Công ty là những người có chuyên môn, năng lực trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng như trong các lĩnh vực hoạt động có liên quan như tài chính, chứng khoán, nhiều năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản cùng với thời gian gắn bó lâu dài với NLG. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng Quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát hành và chiến lược phát triển của NLG.

#### **7. Rủi ro khác**

Bên cạnh việc chú ý và phòng ngừa những rủi ro thường thấy trong quá trình hoạt động, Công ty còn phải quan tâm đến những rủi ro tuy ít xảy ra nhưng có thể gây ra tổn thất lớn cho doanh nghiệp như hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn lao động.

Dù các rủi ro này khó lường trước nhưng Công ty có thể thực hiện phòng ngừa cũng như giảm thiểu tổn thất bằng cách mua bảo hiểm như bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm nhà xưởng, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội, ... nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh liên tục và tránh các tổn thất không đáng có.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các khái niệm và từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- BCTC : Báo cáo tài chính
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- Công ty/ NLG/ Tổ Chức Phát Hành/ Tập đoàn : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- CP : Cổ phiếu, cổ phần
- CTCP : Công ty Cổ phần
- DN : Doanh nghiệp
- DT : Doanh thu
- DTT : Doanh thu thuần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- GCN ĐKDN : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- HĐKD : Hoạt động kinh doanh
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- HĐTV : Hội đồng thành viên
- HSX : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- LNTT : Lợi nhuận trước thuế
- MTV : Một thành viên
- NHNN : Ngân hàng Nhà nước
- NHTM : Ngân hàng Thương mại
- NLĐ : Người lao động
- Sở KH&ĐT : Sở Kế hoạch và Đầu tư
- SXKD : Sản xuất kinh doanh

- TGD, Tổng GD : Tổng Giám đốc
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ : Tài sản cố định
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- Thuế GTGT : Thuế Giá trị gia tăng
- Thuế TTĐB : Thuế tiêu thụ đặc biệt
- Thuế TNDN : Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN : Thuế thu nhập cá nhân
- Tổ Chức Tư Vấn, HSC : Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Tp. Hồ Chí Minh, TP. HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBND : Ủy ban Nhân dân
- VCSH : Vốn chủ sở hữu
- VĐL : Vốn điều lệ
- VSDC : Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Công ty đầy đủ : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**  
đủ
- Tên tiếng Anh : NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
- Tên viết tắt : NLG CORP.
- Mã chứng khoán : NLG
- Sàn niêm yết : Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ trụ sở : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại : (028) 54 16 17 18
- Số Fax : (028) 54 17 18 19
- Email : [info.@namlongvn.com](mailto:info.@namlongvn.com)
- Website : [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)
- Biểu tượng (logo) :   
**NAM LONG**
- Vốn điều lệ : 3.850.753.040.000 đồng.
- Giấy CNĐKDN : Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025
- Người đại diện : Nguyễn Xuân Quang – Chủ tịch HĐQT theo pháp luật
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã ngành: 6810
  - Ngoài ra, Công ty cũng hoạt động kinh doanh các mảng khác như:
    - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác – Mã ngành: 4299
    - Xây dựng nhà không để ở - Mã ngành: 4102
    - Xây dựng nhà để ở - Mã ngành: 4101

- Xây dựng công trình công ích khác – Mã ngành: 4229
- Chuẩn bị mặt bằng – Mã ngành: 4312
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ đấu giá) – Mã ngành: 6820
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng – Mã ngành: 4663
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan – Mã ngành: 7110
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí – Mã ngành: 4322

**2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành**

<b>Thời gian</b>	<b>Thành tựu nổi bật</b>
Năm 1992	Công ty TNHH Nam Long được thành lập, thuộc thể hệ doanh nghiệp ngoài quốc doanh hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam
Năm 1996	Chính thức bước chân vào lĩnh vực phát triển Bất động sản Nhà ở
Năm 2002	Phát triển Khu đô thị Nam Long Cần Thơ 1 (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 23 ha
Năm 2005	Chuyển đổi mô hình kinh doanh thành Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long với vốn điều lệ 55 tỷ đồng.
Năm 2007	Công ty lần đầu ra mắt dòng sản phẩm EHome.
Năm 2008	Công ty chào đón hai cổ đông chiến lược đầu tiên: Công ty Nam Việt (100% vốn Goldman Sachs), Quỹ ASPL (Malaysia)
Năm 2010	Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital
Năm 2012	Phát triển Khu đô thị Nam Long Tân Thuận Đông (Quận 7, TP. Hồ Chí Minh) quy mô 28 ha
Năm 2013	Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán (HOSE: NLG) với vốn điều lệ 955 tỷ đồng
Năm 2014	Thu hút các cổ đông nước ngoài hàng đầu: IFC (World Bank), Quỹ đầu tư Bridger Capital (Mỹ)
Năm 2015	Nam Long vui mừng chào đón: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cổ đông chiến lược Keppel Land</li> </ul>

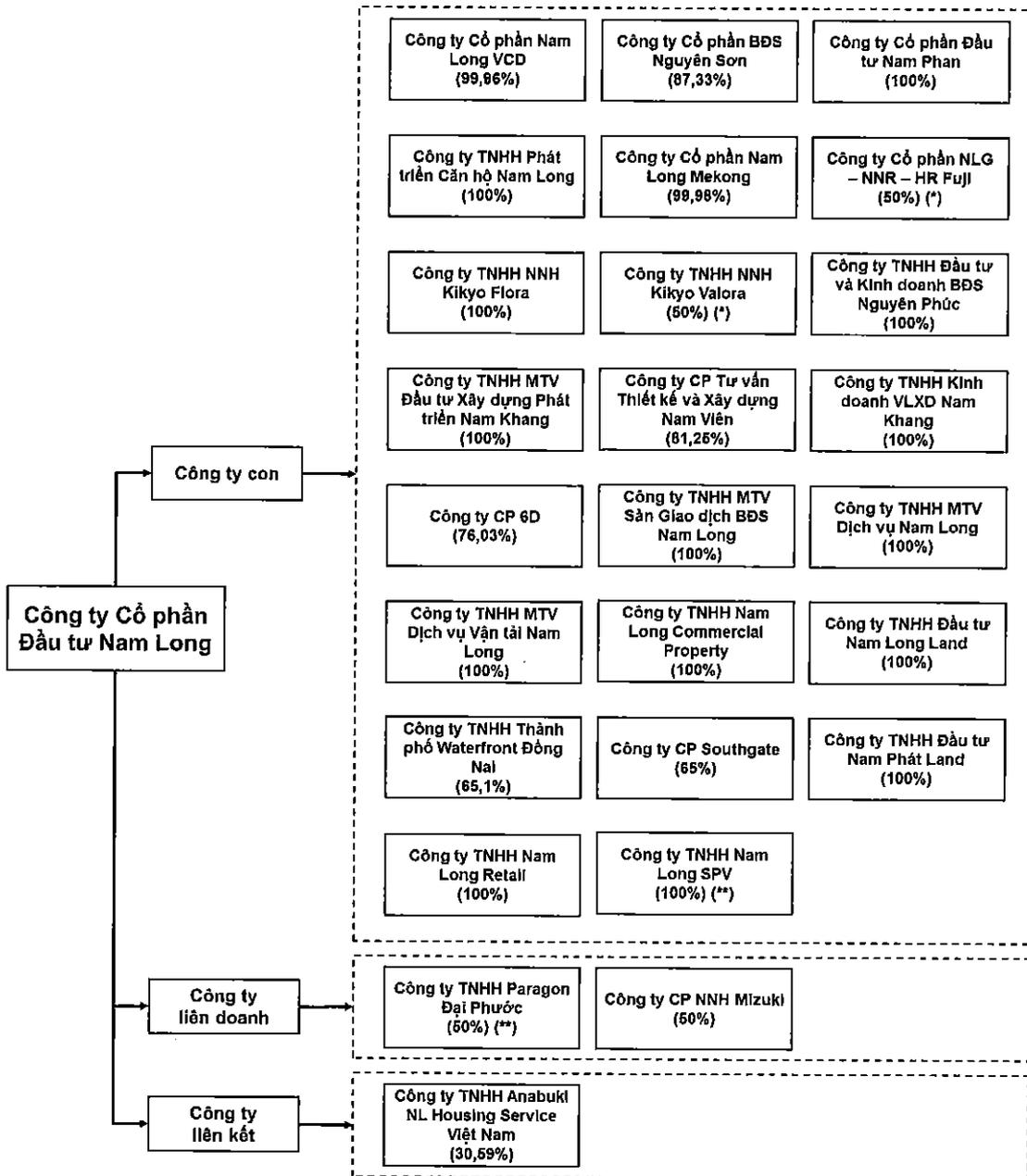
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lần đầu tiên hợp tác phát triển dự án với 2 tập đoàn 100 năm Nhật Bản Hankyu Hanshin Properties Corp. &amp; Nishitetsu Group</li> </ul>
Năm 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển dự án Fuji Residence (thuộc khu đô thị Nam Long Phước Long B (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha) và Kikyo Residence (Nam Long Phú Hữu (TP. Thủ Đức) quy mô 17,5 ha)</li> <li>Phát triển khu đô thị Nam Long Hồng Phát (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 16 ha</li> </ul>
Năm 2017	Tiếp tục hợp tác với Hankyu Hanshin Properties & Nishitetsu Group phát triển 26 ha Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) dự án thuộc tổng thể khu đô thị Nguyễn Sơn 37 ha
Năm 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishitetsu Group phát triển khu đô thị Akaki City (Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh) quy mô 8,5 ha</li> <li>Hợp tác với Nishitetsu Group phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của khu đô thị Waterpoint (Bến Lức, Long An) tổng quy mô 355 ha (tên khác: Southgate)</li> </ul>
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công bố sâu rộng chiến lược phát triển Khu đô thị, mở rộng thị trường, gia tăng 236 ha quỹ đất sạch toàn Việt Nam</li> <li>Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp cùng Vanto Group (Mỹ)</li> </ul>
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh &amp; tầm nhìn 2020-2030</li> <li>Hợp tác cùng Hankyu Hanshin Properties Corp. phát triển khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai) quy mô 170 ha</li> <li>Hợp tác cùng Nishi Nippon Railroad phát triển dự án Nam Long Đại Phước (Nhơn Trạch, Đồng Nai) quy mô 45 ha</li> <li>Phát triển khu đô thị Nam Long Central Lake (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 43 ha</li> </ul>
Năm 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vốn hóa đạt 1 tỷ đô la trên Sàn chứng khoán</li> <li>Hợp tác chiến lược cùng TBS Land</li> </ul>
Năm 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành thành công 1.000 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ cho IFC</li> <li>Chuyển nhượng thành công 25% vốn tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho các đối tác trong nước bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp</li> </ul>
Năm 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nam Long hiện thực hóa mô hình kinh doanh phục vụ chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation thông qua việc hình</li> </ul>

	<p>thành pháp nhân Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Chuyển đổi số: Vận hành 2 ứng dụng mới là E-Office và Salesforce</li></ul>
Năm 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoàn thiện và vận hành mô hình Tập đoàn theo chiến lược chuyển đổi với 05 mảng kinh doanh cốt lõi: Nam Long Capital (đầu tư và quản lý đầu tư), Nam Long Land (phát triển khu đô thị và nhà ở), Nam Long Commercial Property (đầu tư và phát triển bất động sản thương mại), Nam Long ADC (phát triển nhà ở vừa túi tiền), Nam Khang (xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng)</li><li>• Hoàn tất việc chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho đối tác Nhật Bản: Nishi Nippon Railroad</li></ul>

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành:

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 13 Công ty con trực tiếp, 10 Công ty con gián tiếp, 02 Công ty liên doanh và 01 Công ty liên kết, cụ thể như sơ đồ bên dưới. Thông tin cụ thể của các Công ty này được nêu tại Mục IV.5.

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*



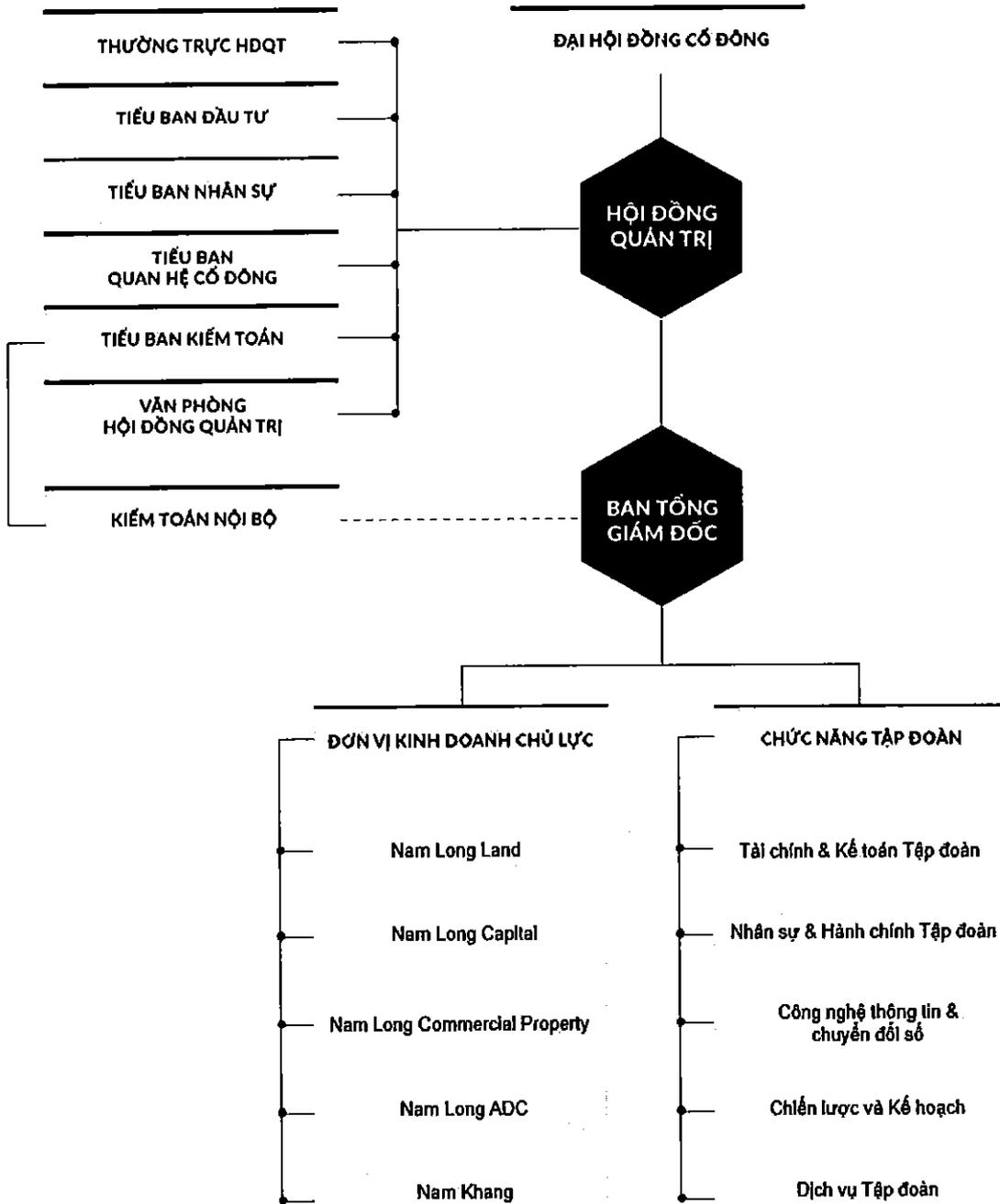
(\*) Công Ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

(\*\*) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31/12/2024 và đến ngày lập BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Công Ty.

Nguồn: NLG

**4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành**

*Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành*



*Nguồn: NLG*

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, cụ thể gồm:

#### **4.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách trung và dài hạn về quá trình phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, bộ máy quản lý và điều hành định hướng các hoạt động của Công ty.

#### **4.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Trực thuộc HĐQT có Thường trực HĐQT, Tiểu ban Đầu tư, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Quan hệ cổ đông, Tiểu ban Kiểm toán, Văn phòng HĐQT.

Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty gồm có chín (09) thành viên trong đó có ba (03) thành viên độc lập, mỗi thành viên có nhiệm kỳ tối đa là năm (05) năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị là Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Thành viên HĐQT độc lập có các chức năng chính như sau: giải quyết xung đột giữa các cổ đông với những người điều hành Công ty; kiểm soát việc quản lý, điều hành Công ty và bảo vệ quyền lợi của các cổ đông; đảm bảo sự minh bạch về các quyết định điều hành, quản lý Công ty...

#### **Thường trực HĐQT**

Thường trực HĐQT là cơ quan thường trực của HĐQT, bao gồm Chủ tịch, Phó Chủ tịch và thành viên HĐQT khác được HĐQT bổ nhiệm theo đề cử của Chủ tịch.

Thường trực HĐQT là những đại diện thực thi các quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng quản trị, thông qua các chức năng chính bao gồm: định hướng, thẩm định, quyết định, bảo trợ chuyên môn và các chức năng khác phù hợp với Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

#### **Tiểu ban Đầu tư**

Tiểu ban Đầu tư có các chức năng chính như sau:

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn, tham mưu để HĐQT ra quyết định về các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/ dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/ thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT liên quan đến các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/ dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/ thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Tùy theo ủy quyền của HĐQT, chỉ đạo Ban Giám Đốc thực hiện/ triển khai các chiến lược, kế hoạch và các nội dung công việc như nêu trên; đồng thời

thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá kết quả thực hiện/ triển khai công việc của Ban Giám Đốc;

- Định hướng, thẩm định, cố vấn cho Ban Giám Đốc về các ngành nghề và các mảng kinh doanh mới của Công ty và Tập đoàn.

#### **Tiểu ban Nhân sự**

Tiểu ban Nhân sự có các chức năng chính bao gồm nhưng không giới hạn:

- Tư vấn, thẩm định, tham mưu để HĐQT ra quyết định đối với các vấn đề nhân sự quan trọng thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, phù hợp với quy định trong nước và các thông lệ quản trị tốt của khu vực;
- Thẩm định và ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT đối với các chủ trương nhân sự, chính sách lương, thưởng, phúc lợi tổng thể áp dụng cho Tập đoàn (bao gồm Công ty và các công ty chủ lực);
- Định hướng và cố vấn cho Ban Giám Đốc trong việc: lựa chọn/ tuyển dụng/ bổ nhiệm/ miễn nhiệm các lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn; xây dựng và triển khai hiệu quả kế hoạch thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ đội ngũ nhân sự kế thừa; triển khai hiệu quả các chính sách lương, thưởng, phúc lợi quan trọng của Công ty và Tập đoàn.

#### **Tiểu ban Quan hệ cổ đông**

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để hỗ trợ HĐQT trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông, đảm bảo phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Ưu tiên giải quyết mối quan hệ với các cổ đông chiến lược hiện hữu;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

#### **Tiểu ban Kiểm toán**

Tiểu ban Kiểm toán là tên gọi của Ủy ban kiểm toán của Công ty, là cơ quan chuyên môn trực thuộc Hội Đồng Quản Trị. Danh sách thành viên Tiểu ban Kiểm toán được thông qua tại các kỳ họp của Hội Đồng Quản Trị của Công ty phù hợp quy định pháp luật và Điều Lệ Công ty.

Tiểu ban Kiểm toán hiện tại của NLG gồm 04 (bốn) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên là Trưởng Tiểu ban Kiểm toán được bầu cử, bổ nhiệm theo quy định pháp luật và Điều Lệ Công ty.

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán là chịu trách nhiệm trước HĐQT thực hiện việc giám sát của mình đối với Công ty và Công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") và Ban TGD, liên quan đến:

- Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính;

- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ;
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của các Tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các Tiểu ban và Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Giám sát và đánh giá năng lực, sự độc lập và chất lượng của kiểm toán độc lập. Giám sát và đánh giá hoạt động của kiểm toán viên nội bộ và chức năng Kiểm toán nội bộ;
- Giám sát và đánh giá các quy trình và hệ thống kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty, và tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức do Công ty thông qua. Giám sát tuân thủ Bộ Quy Tắc Ứng Xử bao gồm kênh báo cáo và xử lý các hành vi vi phạm;
- Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con và công ty thành viên;
- Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT.

#### **Văn phòng HĐQT**

Văn phòng HĐQT thực hiện các chức năng sau:

- Hỗ trợ Hội đồng quản trị/ Chủ tịch Hội đồng quản trị chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị và lập biên bản họp;
- Lưu trữ các biên bản họp, nghị quyết, quyết định và các tài liệu liên quan của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông;
- Đảm bảo việc xây dựng, tuân thủ và định kỳ rà soát lại những chính sách và thông lệ quản trị của Công ty;
- Đảm bảo rằng Công ty công bố những thông tin trọng yếu một cách kịp thời, chính xác và minh bạch.

#### **Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“KTNB”)**

KTNB có nhiệm vụ thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các khuyến nghị về các nội dung sau đây:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Tập đoàn;
- Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;
- Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch của Tập đoàn.

#### **4.3. Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm: Tổng Giám đốc Tập đoàn; Giám đốc tài chính Tập đoàn; Giám đốc đầu tư Tập đoàn; Giám đốc nhân sự Tập đoàn; Kế toán trưởng

Tập đoàn. Tổng Giám đốc tập đoàn là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội Đồng Quản Trị, chịu trách nhiệm trước Hội Đồng Quản Trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

❖ **Đơn vị kinh doanh chủ lực**

**a. Nam Long Land (Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land – công ty con)**

Nam Long Land là đơn vị kinh doanh trực thuộc tập đoàn, có nhiệm vụ thực hiện việc quản lý dự án – quản lý xây dựng cho các dự án của tập đoàn, tăng sức cạnh tranh của Tập đoàn Nam Long trên thị trường bất động sản Việt Nam.

**b. Nam Long Capital**

Nam Long Capital là một khối chức năng thuộc Công ty, có nhiệm vụ Phát triển quỹ đất, Quản lý danh mục đầu tư, Nghiên cứu thị trường. Đồng thời Nam Long Capital cũng đóng vai trò như một trung tâm chuyên môn cho tập đoàn, có nhiệm vụ tái thẩm định các dự án đầu tư, rà soát chất lượng các báo cáo nghiên cứu của công ty thành viên.

**c. Nam Long Commercial Property (Công ty TNHH Nam Long Commercial Property – công ty con)**

Nam Long Commercial Property là đơn vị kinh doanh trực thuộc tập đoàn, có nhiệm vụ quản lý và khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn. Định hướng trong thời gian tới Tập đoàn sẽ xây dựng Nam Long Commercial Property trở thành Công ty chủ lực của Tập đoàn trong lĩnh vực phát triển bất động sản bán lẻ, đặc biệt là tại các dự án khu đô thị tích hợp của Tập đoàn.

**d. Nam Long ADC (Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long – công ty con)**

Nam Long ADC là đơn vị kinh doanh trực thuộc Tập đoàn, có sứ mệnh phát triển bất động sản vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Trong phân khúc này, Nam Long ADC đóng vai trò (ii) nhà phát triển dự án thông qua Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các công ty dự án của Tập đoàn đang sở hữu các dự án thành phần thuộc phân khúc phù hợp và (iii) chủ đầu tư trực tiếp tìm kiếm mở rộng quỹ đất, đầu tư và sở hữu dự án độc lập.

**e. Nam Khang (Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang – công ty con)**

Nam Khang là một trong những công ty thành viên lâu đời nhất của Tập đoàn, nắm vai trò cung cấp dịch vụ xây dựng cho Tập đoàn và các công ty khác trên thị trường bất động sản. Nam Khang có nhiều năm kinh nghiệm trong mảng

xây dựng dự án thấp tầng vào cao tầng thuộc phân khúc vừa túi tiền và nhà ở xã hội.

❖ **Các phòng ban chức năng của Tập đoàn**

**a. Tài chính & Kế toán**

Khối Tài chính & Kế toán có chức năng quản lý dòng tiền, huy động nguồn vốn, phân tích quản trị tài chính, lập kế hoạch tài chính; Hạch toán, báo cáo, kiểm tra, kiểm soát các khoản thu chi theo quy định; Tham mưu kịp thời trong việc chấp hành chế độ tài chính - kế toán của Nhà nước theo quy định của pháp luật; Tham mưu, đề xuất các vấn đề khác liên quan đến Tài chính – Kế toán cho Ban Giám Đốc.

Khối Tài chính & Kế toán chịu trách nhiệm báo cáo trực tiếp cho Tổng Giám đốc Công ty.

**b. Nhân sự & Hành chính**

Khối Nhân sự & Hành chính chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Tổng Giám đốc, có chức năng Phát triển tổ chức, Vận hành nhân sự và Đối tác nhân sự. Đối với Phát triển tổ chức, Khối chịu trách nhiệm tham mưu và tổ chức bộ máy để đảm bảo sự chỉ đạo điều hành thông suốt của Tổng Giám đốc, đào tạo nhân sự quản lý hiệu suất lao động, tổ chức các hoạt động gắn kết nhân viên, thi đua khen thưởng của Công ty. Đối với Vận hành nhân sự và Đối tác nhân sự, Khối chịu trách nhiệm tuyển dụng nhân sự, xây dựng chính sách lương thưởng thu hút nhân tài và thực hiện hoạt động hành chính cho Công ty và tất cả các đơn vị thành viên.

**c. Công nghệ thông tin & Kỹ thuật số**

Khối Công nghệ thông tin & Kỹ thuật số chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Tổng Giám đốc, có trách nhiệm đảm bảo các hệ thống công nghệ thông tin của Công ty và các đơn vị thành viên hoạt động ổn định, hiệu quả, kiểm soát rủi ro. Khối có chức năng Quản trị công nghệ thông tin (xây dựng lộ trình chuyển đổi số nhằm hỗ trợ quá trình vận hành của các khối phòng ban tuân thủ quy chế hoạt động nội bộ và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh), Phân tích dữ liệu – Cơ sở hạ tầng cốt lõi – Hệ thống doanh nghiệp cốt lõi (xây dựng trung tâm cơ sở dữ liệu thông suốt, an ninh, hiệu quả để hỗ trợ cho việc đưa ra quyết định kinh doanh quan trọng cho Công ty và cả các đơn vị thành viên), Hỗ trợ công nghệ thông tin (xử lý các vấn đề công nghệ cần được hỗ trợ từ các công ty thành viên).

**d. Chiến lược và Kế hoạch**

Khối Chiến lược và Kế hoạch chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Tổng Giám đốc, có chức năng dẫn dắt các sáng kiến chiến lược và hỗ trợ sự phát triển các kế hoạch tăng trưởng dài hạn, phân tích đối thủ cạnh tranh và xu hướng thị trường, Khối có vai trò chỉ đạo, giám sát kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm, các mục tiêu ngắn trung và dài hạn của Công ty và các công ty thành viên.

**e. Dịch vụ Tập đoàn**

Dịch vụ Tập đoàn chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Tổng Giám Đốc, là trung tâm chuyên môn thẩm định tất cả các hoạt động chuyên môn cần sự phê duyệt của Tổng Giám Đốc, bao gồm đầu mối quản lý các công ty liên doanh với đối tác Nhật Bản, pháp lý doanh nghiệp, kiểm soát tuân thủ và rủi ro, quản lý các hoạt động xây dựng thương hiệu và truyền thông cấp tập đoàn.

**5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những Công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:**

**5.1. Công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành:**

Không có

**5.2. Công ty con của Tổ chức Phát hành**

Danh sách các Công ty con trực tiếp và gián tiếp của NLG

STT	Tên Công ty	GCNĐKKD số	Hoạt động kinh doanh chính	VĐL tại ngày 30/06/2025 (Tỷ đồng)	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
					Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>I. Công ty con trực tiếp</b>										
1	<b>CTCP Nam Long VCD</b>	1101382043 do Sở KH&ĐT tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09 tháng 06 năm 2011	Kinh doanh bất động sản	2.388	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
2	<b>CTCP Bất Động Sản Nguyễn Sơn</b>	0301565980 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 1999	Kinh doanh bất động sản	63	87,33%	87,33%	87,33%	87,33%	87,33%	87,33%
3	<b>CTCP Đầu tư Nam Phan</b>	0302382570 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 07 năm 2004	Kinh doanh bất động sản	251	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



NAM LONG

**Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng**

4	CTCP Nam Long Mekong	1800668849 do Sở KH&ĐT thành phố Cần Thơ cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007	Kinh doanh bất động sản	60	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
5	Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	3600994581 do Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2008	Kinh doanh bất động sản	2.587	65,10%	65,10%	65,10%	65,10%	65,10%	65,10%	65,10%
6	CTCP Southgate	1101887340 do Sở KH&ĐT tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2018	Kinh doanh bất động sản	1.950	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%
7	CTCP NLG – NNR – HR Fuji (*)	0311402008 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 11 năm 2011	Kinh doanh bất động sản	63	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
8	Công ty TNHH NN Kikyo Valora (*)	0313982259 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2016	Kinh doanh bất động sản	823	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	59,11%

9	<b>Công ty TNHH NNH Kikyo Flora</b>	0313982259 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2016	Kinh doanh bất động sản	20	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
10	<b>Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land</b>	0316366924 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 7 năm 2020	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	668	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
11	<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang</b>	0303216590 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 2004	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	500	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
12	<b>Công ty TNHH Nam Long Commercial Property</b>	0304854518 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 02 năm 2007	Kinh doanh bất động sản	499	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	<b>Công ty TNHH Nam Long SPV</b>	0317767196 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu	Kinh doanh bất động sản	5	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

		ngày 04 tháng 04 năm 2023																
<b>II. Công ty con gián tiếp</b>																		
1	Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	0317056114 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 11 năm 2021	Kinh doanh bất động sản	300	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Phát triển căn hộ Nam Long	0305314032 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07 tháng 11 năm 2007	Kinh doanh bất động sản	450	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
3	Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh bất động sản Nguyễn Phúc	0312094211 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19 tháng 12 năm 2012	Kinh doanh bất động sản	20	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch Bất	0309810183 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 03 năm 2010	Kinh doanh bất động sản	36	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



9	<b>CTCP 6D</b>	0310069957 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07 tháng 06 năm 2010	Xây dựng và bất động sản	23	76,03%	76,03%	76,03%	76,03%	76,03%	76,03%
10	<b>Công ty TNHH Nam Long Retail</b>	0317099485 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2021	Kinh doanh bất động sản	100	100,00 %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Nguồn: NLG

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

**5.3. Công ty liên doanh, liên kết**

Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết của NLG

STT	Tên Công ty	GCNĐKKD số	Hoạt động kinh doanh chính	VĐL tại ngày 30/06/2025 (Tỷ đồng)	31/12/2023		30/06/2025	
					Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty TNHH Paragon Đại Phước (**)	0315398472 do Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20 tháng 11 năm 2018	Kinh doanh bất động sản	2.103	75,00%	75,00%	50,53%	50,53%
2	CTCP NNH Mizuki	0314264268 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 03 năm 2017	Kinh doanh bất động sản	1.080	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
3	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	0311537125 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 01 năm 2012	Kinh doanh bất động sản	15	30,59%	30,59%	30,59%	30,59%

Nguồn: NLG

(\*\*) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát

**6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành**
**Quá trình tăng vốn của Tổ Chức Phát Hành**

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm	VĐL sau khi tăng (VND)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ	Đơn vị cấp phép
Năm 2005		55.000.000.000	Vốn thành lập CTCP	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 4103004194, cấp ngày 27/12/2005</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 1: 01/2007	116.031.650.000	171.031.650.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu ("CĐHH")	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo tài chính năm 2007</li> </ul>	-
Lần 2: 07/2008	52.500.000.000	234.014.650.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008</li> </ul>	-
Lần 3: 05/2009	18.762.700.000	255.083.270.000	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009</li> </ul>	-
Lần 4: 01/2010	127.541.450.000	410.479.810.000	Phát hành cổ phiếu thường cho CĐHH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010</li> </ul>	-

	27.855.090.000	Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến lược	
Lần 5: 11/2011	205.239.660.000	615.719.470.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 13/03/2012</li> <li>▪ Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
	4.941.310.000	Phát hành cho CBCNV	
Lần 6: 08/2012	16.399.480.000	955.135.230.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 24/10/2012</li> <li>▪ Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
	318.074.970.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho ĐHH	
Lần 7: 06/2014	255.000.000.000	1.210.135.230.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 13/06/2014</li> <li>▪ UBCKNN</li> <li>▪ Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 8: 02/2015	129.557.560.000	1.339.692.790.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 03/02/2015</li> <li>▪ UBCKNN</li> <li>▪ Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>

Lần 9: 08/2015	5.028.780.000	1.344.721.570.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 08/08/2015</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 10: 08/2015	71.000.000.000	1.415.721.570.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/08/2015</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 11: 09/2016	5.423.530.000	1.421.145.100.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 01/09/2016</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 12: 08/2017	141.537.390.000 9.581.600.000	1.572.264.090.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 24/08/2017</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 13: 05/2018	314.452.810.000	1.886.716.900.000	Chào bán cổ phiếu cho CĐHH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 17/05/2018</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 14: 07/2018	212.242.570.000	2.098.959.470.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/07/2018</li> <li>▪ UBCKNN SỞ KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>

Lần 15: 09/2018	16.806.160.000	2.115.765.630.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 24/09/2018</li> <li>▪ UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 16: 11/2018	275.603.550.000	2.391.369.180.000	Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 23/11/2018</li> <li>▪ UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 17: 10/2019	17.099.640.000	2.597.025.750.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 23/10/2019</li> <li>▪ UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 18: 11/2020	16.743.690.000	2.852.706.600.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 13/11/2020</li> <li>▪ UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 19: 09/2021	600.000.000.000	3.452.706.600.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 23/09/2021</li> <li>▪ UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
	124.777.110.000	3.829.400.130.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UBCKNN</li> </ul>

**Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng**

Lần 20: 12/2021	239.039.900.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	<ul style="list-style-type: none"> <li>GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 31/12/2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
	12.876.520.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 11/11/2022</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 21: 11/2022	11.402.870.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 03/01/2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 22: 01/2024	6.971.710.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD	<ul style="list-style-type: none"> <li>GCN ĐKDN số 0301438936, cấp thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UBCKNN Sở KH&amp;ĐT Thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul>
Lần 23: 02/2025	2.978.330.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho NLD		

Nguồn: NLG

Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các lần tăng vốn: không có

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác**

Công ty không có khoản góp vốn, thoái vốn nào trong 02 năm 2023 và 2024 và đến thời điểm của Bản cáo bạch này có giá trị từ 10% tổng tài sản trừ lên của Công ty tại doanh nghiệp khác.

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**
**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

*Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 25/03/2025*

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (cổ đông)	Số lượng cổ phần sở hữu (cp)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	<b>Cổ đông trong nước</b>	21.994	239.523.193	62,20%
1	Cổ đông tổ chức	87	79.620.173	20,68%
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	-	-	0,00%
2	Cổ đông cá nhân	21.907	159.903.020	41,53%
II	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	281	145.552.111	37,80%
1	Cổ đông tổ chức	116	143.611.873	37,29%
2	Cổ đông cá nhân	165	1.940.238	0,50%
III	<b>Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</b>	-	-	0,00%
	<b>Tổng cộng</b>	22.275	385.075.304	100,00%

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 25/3/2025*

**8.2. Cổ phiếu ưu đãi**

Không có

**8.3. Các loại chứng khoán khác**
**a. Trái phiếu:**
**i. Mã trái phiếu NLG12501**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, sẽ được bảo đảm bằng tài sản sau Ngày phát hành và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 6.660 trái phiếu
- Giá trị phát hành: 660.000.000.000 đồng
- Lãi suất: cố định
  - + Đối với 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất được áp dụng cố định là 11%/năm;
  - + Đối với các kỳ tính lãi tiếp theo: lãi suất được áp dụng cố định là 9,8%/năm.
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng
- Ngày đến hạn: 05/06/2028
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ.

**ii. Mã trái phiếu NLGH2328001**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, và có tài sản bảo đảm
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 5.000 trái phiếu
- Giá trị phát hành: 500.000.000.000 đồng
- Lãi suất: 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành 9,6%/ năm; sau 6 tháng đầu tiên sẽ được thả nổi theo lãi suất tiết kiệm tiền gửi cá nhân (thông thường) cao nhất bằng đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ kỳ hạn 12 tháng + (cộng) với biên độ 2,5%/năm
- Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ

**iii. Mã trái phiếu NLGB2429001**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 5.500 trái phiếu
- Giá trị phát hành: 550.000.000.000 đồng
- Lãi suất: 12 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là 9,5%/ năm. Sau 12 tháng đầu tiên từ ngày phát hành sẽ được thả nổi theo lãi suất tiết kiệm tiền gửi cá nhân (thông thường) trung bình cộng của 04 Ngân hàng VCB, VTB, BIDV và Agribank, trả lãi cuối kỳ kỳ hạn 12 tháng + (cộng) với biên độ 4,3%/năm

- Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm
- Ngày đến hạn: 17/06/2029
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ

**iv. Mã trái phiếu NLGB2427002**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 5.000 Trái phiếu
- Giá trị phát hành: 500.000.000.000 đồng
- Lãi suất: Trái phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể:
  - + Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,78%/năm;
  - + Đối với các kỳ tính lãi còn lại: lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,73% và lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi có liên quan
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng
- Ngày đến hạn: 22/08/2027
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ.

**v. Mã trái phiếu NLGB2427003**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 4.500 Trái phiếu
- Giá trị phát hành: 450.000.000.000 đồng
- Lãi suất: Trái phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể:
  - + Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 9,78%/năm;
  - + Đối với các kỳ tính lãi còn lại: lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,73% và lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi có liên quan
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng
- Ngày đến hạn: 22/08/2027
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ.

**vi. Mã trái phiếu NLGB2427004**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, sẽ được bảo đảm bằng tài sản sau Ngày phát hành và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
- Số lượng trái phiếu: 10.000 Trái phiếu
- Giá trị phát hành: 1.000.000.000.000 đồng
- Lãi suất: Trái phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể:
  - + Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất cố định bằng 10,11%/năm;
  - + Lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,88%/năm và lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi có liên quan
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng
- Ngày đến hạn: 28/11/2027
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ.

## **9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: 50%
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có): Không quy định
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo công văn số 3419/UBCK-PTTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 7 tháng 7 năm 2021 là: 50%
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm ngày 29/08/2025: 47,29%

## **10. Hoạt động kinh doanh**

### **10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh**

#### **10.1.1. Các hoạt động kinh doanh chính**

Nam Long là một trong những chủ đầu tư có kinh nghiệm lâu đời nhất của thị trường bất động sản Việt Nam với hơn 30 năm hình thành và phát triển hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh. Doanh thu của Nam Long đến từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi của một Công ty kinh doanh và phát triển bất động sản điển hình bao gồm: (i) Hoạt động phát triển quỹ đất; (ii) Hoạt động phát triển bất động sản khu đô thị và nhà ở; (iii) Hoạt động phát triển bất động sản thương mại; và (iv) Hoạt động xây dựng và dịch vụ.

#### **(i) Hoạt động phát triển quỹ đất**

Đây là hoạt động cốt lõi của các nhà phát triển bất động sản, nhằm mục đích tìm kiếm, mở rộng quỹ đất tại các địa điểm phù hợp với mục tiêu, chiến lược của doanh nghiệp để phát triển các dự án bất động sản. Tính đến nay, Nam Long đang là một trong những doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch đứng đầu thị trường, với tổng diện tích lên tới hơn 681ha, trải khắp các tỉnh: TP. HCM, Đồng Nai, Cần Thơ, Long An, Hải Phòng. Quỹ đất này đảm bảo cho Nam Long có thể triển khai những kế hoạch kinh doanh dài hạn trong 5 đến 10 năm tới.

**(ii) Hoạt động phát triển bất động sản khu đô thị và nhà ở**

Nam Long là một trong những chủ đầu tư có kinh nghiệm lâu đời nhất của thị trường bất động sản Việt Nam với hơn 30 năm hình thành và phát triển hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh. Hiện nay, Nam Long cung cấp ra thị trường 4 dòng sản phẩm chính thuộc 4 phân khúc từ thấp đến cao bao gồm:

**EhomeS**

Sản phẩm căn hộ rẻ nhất thị trường đáp ứng 3 tiêu chí: Saving (tiết kiệm), Smart design (thiết kế thông minh) có giá từ 560 triệu đến dưới 1 tỷ đồng nhưng lại được thừa hưởng tiện ích chất lượng cao từ quy hoạch tầm vóc khu đô thị hiện đại bởi khả năng xây dựng hệ sinh thái Bất động sản hoàn chỉnh của Nam Long.

**Hình 3: Căn hộ Ehomes**



**Danh sách các dự án Ehomes của Nam Long**

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
<b>Các dự án đã triển khai</b>			
1	EhomeS Phú Hữu	Phường Phú Hữu,	1.240 sản phẩm

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
		Quận 9, TP.HCM	
<b>Các dự án đang triển khai</b>			
2	EhomeS Nam Sài Gòn	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	1.765 sản phẩm
3	EhomeS Nam Long II Cần Thơ	Cái Răng, Cần Thơ	1.590 sản phẩm

### **Ehome**

Là dòng sản phẩm căn hộ thương mại “vừa túi tiền – Affordable housing” tiên phong trên thị trường bất động sản dành cho người có thu nhập trung bình ổn định hiện thực hóa giấc mơ an cư tại thành phố Hồ Chí Minh. Với mức giá trung bình dưới 1 tỷ đồng cho căn hộ 2 phòng ngủ, Ehome được biết đến bởi sự kết hợp hài hòa giữa giá cả hợp lý, tính thân thiện với môi trường, tiện nghi và quần thể sống hoàn chỉnh được thể hiện qua tiêu chí 3E: Economy (kinh tế), Ecology (sinh thái) và Efficiency (hiệu quả thiết kế).

**Hình 4: Căn hộ Ehomes**



**Danh sách các dự án Ehome của Nam Long**

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
<b>Các dự án đã triển khai</b>			
1	Ehome 1	KDC Nam Long, Dương Đình Hội, Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM	312 sản phẩm
2	Ehome 2	KDC Nam Long, Dương Đình Hội, Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM	604 sản phẩm
3	Ehome 3	103 Hồ Học Lãm, An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	2.204 sản phẩm
4	Ehome 4	Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	1.288 sản phẩm
5	Ehome 5	167 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM	578 sản phẩm
<b>Các dự án đang triển khai</b>			
6	EhomeS Southgate	Bến Lức, Long An	1.357 sản phẩm

Nguồn: NLG

### Flora

Là dòng sản phẩm căn hộ biệt lập (Affordable Condominium) dành cho đối tượng thu nhập trung bình khá, nâng tầm chất lượng cuộc sống với chi phí vừa túi tiền. Được ra mắt từ năm 2014, đến nay Flora đã trở thành sản phẩm chủ lực của Nam Long với 3 tiêu chí: Green (xanh), Gettable (dễ sở hữu), Greater (nâng tầm chất lượng cuộc sống).

**Hình 5: Căn hộ Flora**



**Danh sách các dự án Flora của Nam Long**

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
<b>Các dự án đã triển khai</b>			
1	The Bridgeview	Quận 7, TP.HCM	578 sản phẩm
2	Flora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	234 sản phẩm
3	Flora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9	789 sản phẩm
4	Flora Anh Đào	525 Đỗ Xuân Hợp, Phước Long B, Quận 9, Hồ Chí Minh, Việt Nam	500 sản phẩm
5	Flora Novia	TP. Thủ Đức	518 sản phẩm
<b>Các dự án đang triển khai</b>			
6	Akari City	Bình Tân, TP.HCM	5.096 sản phẩm
7	Flora Mizuki	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	4.040 sản phẩm

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
8	Flora Waterpoint Southgate	Bến Lức, Long An	4.302 sản phẩm
9	Flora Izumi City	Biên Hòa, Đồng Nai	7.931 sản phẩm

Nguồn: NLG

### Valora

Là dòng sản phẩm nhà phố, biệt thự nằm trong khu compound biệt lập dành cho những cá nhân thành đạt tìm kiếm một cuộc sống An: An ninh – An vui – An nhiên để mỗi ngày hưởng thụ những phút giây trọn vẹn nhất. Các sản phẩm Valora được xây dựng nằm trong khu quy hoạch lớn với đầy đủ tiện ích tầm đô thị như siêu thị, câu lạc bộ thể thao, khu y tế, giáo dục,... nằm trong khu biệt lập với cảnh quan đẹp, an ninh, tiện ích cao cấp và cảm giác bình an trong cuộc sống theo tiêu chí 3P: Proficiency (thiết kế tối ưu), Perspective (mô hình sống lý tưởng), Peacefull (sống là an).

Hình 6: Biệt thự Valora



### Danh sách các dự án Valora của Nam Long

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
<b>Các dự án đã triển khai</b>			
1	Camellia	Xã Bình Hưng, huyện	112 sản phẩm

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
		Bình Chánh, TP.HCM	
2	Valora Rivera (Waterpoint Giai đoạn 1)	Bến Lức, Long An	493 sản phẩm
3	Valora Aquaria (Waterpoint Giai đoạn 2)	Bến Lức, Long An	1.207 sản phẩm
4	Dalia Garden	Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Cần Thơ	363 sản phẩm
5	Valora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	110 sản phẩm
6	Valora Izumi City	Biên Hòa, Đồng Nai	2.687 sản phẩm
7	Valora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9	87 sản phẩm
<b>Các dự án đang triển khai</b>			
8	Mizuki Park	Bình Chánh, TP.HCM	96 sản phẩm
9	Waterpoint Southgate	Bến Lức, Long An	2.174 sản phẩm
10	Nam Long II Central Lake	Cái Răng, Cần Thơ	881 sản phẩm
11	Izumi City	Biên Hòa, Đồng Nai	2.687 sản phẩm

Nguồn: NLG

**(iii) Hoạt động phát triển bất động sản thương mại**

Quản lý và khai thác các bất động sản thương mại hiện hữu: cho thuê các diện tích thương mại và cho thuê văn phòng tại các quỹ đất sẵn có cũng như các quỹ đất tương lai trong các khu đô thị quy mô lớn. Một số dự án thương mại tiêu biểu của Công ty như: Tòa nhà Capital Tower (Quận 7); Siêu thị Vincom+ (Trần Trọng Cung, Quận 7), Trường mẫu giáo Sunflower Tuệ Đức, Trường song ngữ quốc tế Emasi Nam Long (Quận 7).

Phát triển thương hiệu bất động sản thương mại của riêng Tập đoàn, nhằm hoàn thiện hệ sinh thái trong các khu đô thị tích hợp do Nam Long phát triển như: Waterpoint Southgate, Waterpoint VCD, IZUMI, Nam Long Central Lake...

**(iv) Hoạt động dịch vụ xây dựng**

Triển khai các gói thầu xây dựng chung cư, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, các tiện ích khu đô thị... của các dự án thuộc Tập đoàn Nam Long.

**10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có tính thời vụ.

**10.1.3. Giá trị sản phẩm qua các năm**

❖ **Doanh thu, lợi nhuận gộp**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của NLG đến từ các hoạt động phát triển quỹ đất, hoạt động phát triển bất động sản khu đô thị và nhà ở, hoạt động phát triển bất động sản thương mại và hoạt động xây dựng và dịch vụ.
- Trong năm 2024, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tổng doanh thu thuần ghi nhận 7.196.050 triệu đồng, tăng 126% so với kết quả của năm 2023, doanh thu ghi nhận đến từ các dự án Akari City, Nam Long II Central Lake.. Trong đó, doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự đóng góp 90,75% trong cơ cấu doanh thu và đây cũng là mảng hoạt động tăng 241% so với năm 2023. Ngoài ra, các hoạt động khác như cung cấp dịch vụ, dịch vụ xây dựng, cho thuê bất động sản đầu tư đóng góp lần lượt 6,95%, 1,42% và 0,87% vào cơ cấu doanh thu. Năm 2024, thị trường bất động sản trên đà hồi phục, lượng giao dịch tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về chất và lượng.

**Bảng 1: Cơ cấu doanh thu thuần HN năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**

*Đơn vị: triệu đồng*

TT	Nội dung	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %
1	Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.887.198	90,75%	6.965.757	96,80%	1.905.528	92,33%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	221.229	6,95%	165.557	2,30%	51.288	2,49%

TT	Nội dung	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %
3	Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	45.228	1,42%	27.197	0,38%	88.212	4,27%
4	Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	27.766	0,87%	37.540	0,52%	18.688	0,91%
<b>Doanh thu thuần</b>		<b>3.181.422</b>	<b>100%</b>	<b>7.196.050</b>	<b>100%</b>	<b>2.063.716</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét*

**Bảng 2: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**

*Đơn vị: triệu đồng*

TT	Nội dung	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %
1	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	839.963	98,32%	6.876.214	99,87%	1.815.036	99,85%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.386	1,68%	9.039	0,13%	2.765	0,15%
<b>Doanh thu thuần</b>		<b>854.349</b>	<b>100%</b>	<b>6.885.253</b>	<b>100%</b>	<b>1.817.801</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét*

Bảng 3: Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %
1	Lợi nhuận gộp kinh doanh bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.539.522	98,56%	3.025.878	98,97%	722.243	97,00%
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh cung cấp dịch vụ	9.841	0,63%	9.414	0,31%	5.326	0,72%
3	Lợi nhuận gộp kinh doanh dịch vụ xây dựng	(2.694)	-0,17%	5.073	0,17%	11.532	1,55%
4	Lợi nhuận gộp kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư	15.368	0,98%	17.003	0,56%	5.509	0,74%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.562.037</b>	<b>100%</b>	<b>3.057.368</b>	<b>100%</b>	<b>744.610</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét

**Bảng 4: Lợi nhuận gộp Công ty mẹ năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**
*Đơn vị: triệu đồng*

TT	Nội dung	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %	Triệu đồng	Tỷ trọng %
1	Lợi nhuận gộp kinh doanh dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	332.508	95,94 %	2.771.662	99,69%	670.927	99,59%
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh cung cấp dịch vụ	14.085	4,06%	8.750	0,31%	2.750	0,41%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>346.593</b>	<b>100%</b>	<b>2.780.412</b>	<b>100%</b>	<b>673.677</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét*

## 10.2. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ tại thời điểm ngày 31/12/2024 như sau:

**Bảng 5: Tình hình tài sản của Công ty hợp nhất tại thời điểm ngày 31/12/2024**
*Đơn vị: triệu đồng*

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>175.719</b>	<b>103.602</b>	<b>72.116</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	96.795	45.748	51.047
Máy móc và thiết bị	28.965	16.974	11.990
Phương tiện vận chuyển	33.815	26.139	7.676
Thiết bị văn phòng	11.667	11.667	-
Tài sản khác	4.477	3.074	1.403
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>139.153</b>	<b>68.355</b>	<b>70.799</b>

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	15.697	2.655	13.042
Phần mềm vi tính	123.456	65.699	57.757
<b>Tổng cộng</b>	<b>314.872</b>	<b>171.957</b>	<b>142.915</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024

**Bảng 6: Tình hình tài sản của Công ty mẹ tại thời điểm ngày 31/12/2024**

Đơn vị: triệu đồng

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>19.580</b>	<b>16.589</b>	<b>2.991</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.403	1.010	393
Máy móc và thiết bị	1.280	812	468
Phương tiện vận chuyển	2.340	1.490	850
Thiết bị văn phòng	14.557	13.277	1.281
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>121.843</b>	<b>64.098</b>	<b>57.744</b>
Quyền sử dụng đất	282	-	282
Phần mềm vi tính	121.561	64.098	57.463
<b>Tổng cộng</b>	<b>141.423</b>	<b>80.687</b>	<b>60.736</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ 2024 được kiểm toán

### 10.3. Thị trường hoạt động

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Địa bàn kinh doanh chính của Công ty là tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận cụ thể tập trung chủ yếu Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Đồng Nai, Long An và các tỉnh lân cận khác. Dự kiến trong thời gian tới Công ty tiếp tục mở rộng địa bàn kinh doanh sang một số tỉnh thành lân cận khác. Theo đó, Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Thị trường bất động sản trải qua năm 2024 với những kết quả hồi phục tích cực, nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng cho mọi thành phần tham gia. Theo thông tin từ nguồn Báo điện tử Chính phủ, tính chung cả

năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81 nghìn sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023 và ghi nhận hơn 47 nghìn giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Về cơ cấu giao dịch, căn hộ cao cấp là loại hình áp đảo thị phần, chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường.

Năm 2024, NLG mở bán thành công 4.531 tỷ đồng, chủ yếu tại các dự án: Akari City, Mizuki City, Waterpoint Giai đoạn 1, tương ứng tăng trưởng 31% so với cùng kỳ.

Cùng trong năm 2024, dự án Akari City – Giai đoạn 2 đã được bàn giao cho khách hàng sớm hơn một tháng so với kế hoạch. Trong quý IV/2024, Tập đoàn cũng đã nỗ lực mở khóa pháp lý đóng tiền sử dụng đất và giấy phép bán hàng, qua đó kịp thời bàn giao dự án Nam Long II Central Lake. Tổng giá trị bàn giao trong năm đạt 7.450 tỷ đồng, vượt xa chỉ tiêu đề ra, góp phần quan trọng giúp Tập đoàn hoàn thành kế hoạch bàn giao năm 2024.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là 7.196.050 triệu đồng, đạt 108% so với kế hoạch đặt ra. Doanh thu hoạt động tài chính là 336.671 triệu đồng, thu nhập khác là 71.186 triệu đồng. Sự nỗ lực trong việc đẩy nhanh tiến độ các dự án và quyết toán kịp thời giúp Công ty tăng trưởng được kết quả kinh doanh khá tốt. Lợi nhuận sau thuế của Công ty ghi nhận 1.387.389 triệu đồng và Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 517.895 triệu đồng, lần lượt đạt 169% và 102% so với kế hoạch đã đề ra.

Bên cạnh việc tập trung vào hoạt động kinh doanh chính, NLG cũng chú trọng đến việc tham gia vào các chính sách hỗ trợ cộng đồng. Trong năm, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, đóng góp 1.152.628 triệu đồng vào ngân sách nhà nước. Hơn nữa, Công ty cũng đã thực hiện nhiều hoạt động từ thiện, và các hoạt động xã hội vì cộng đồng. Về chính sách lao động, ban lãnh đạo Công ty luôn chú ý và cải thiện mức lương cũng như thu nhập bình quân của người lao động, nhằm đảm bảo quyền lợi cho họ.

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% Thực hiện/ Kế hoạch
Doanh thu thuần	6.657	7.196	108%
Lợi nhuận sau thuế	821	1.387	169%
LNST của cổ đông Công ty mẹ	506	518	102%
Nộp ngân sách	N/A	1.153	N/A
Tổng quỹ lương	127	125	98%
Lao động (người lao động)	112	126	113%

Chi tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% Thực hiện/ Kế hoạch
Tiền lương bình quân	82,801,196 đồng/người	82,612,477 đồng/người	100%

Nguồn: NLG

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

10.5. Các hợp đồng lớn

**Bảng 7. Các hợp đồng lớn đã được thực hiện, hoặc đã được ký kết nhưng chưa thực hiện của NLG trong giai đoạn 2023, 2024 đến thời điểm hiện tại**

Số TT	Tên Hợp đồng và số hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ	Ngày ký HĐ	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ	Đối tác	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
<b>Sản phẩm, dịch vụ đầu vào</b>							
1	Thi công san lấp mặt bằng Zone 2.1-Khu 108 – Hợp đồng số 4300000676	San lấp	23/2/2024	2024 – 2025	315.966.808.000	CÔNG TY CP ĐT PT XD PHẠM NGUYỄN	Không
2	Tổng thầu xây dựng phần hoàn thiện, hệ thông phòng cháy chữa cháy – Hợp đồng số 35/2023/HĐTC/NLCT-NK	Xây dựng công trình và hạ tầng nội khu cao tầng	28/12/2023	2023 – 2025	170.855.041.319	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Nam Khang (Công ty con)	Không
3	Dịch vụ thi công phần hoàn thiện, MEP – CT số 34/2023/HĐTC/NLCT-HD	Thi công xây lắp	23/11/2023	2023 – 2025	159.987.951.767	CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT & XÂY DỰNG HANGDONG	Không

Số TT	Tên Hợp đồng và số hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ	Ngày ký HĐ	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ	Đối tác	Mối quan hệ với Tv HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
4	Dịch vụ phát triển EhomeS CT43Ha - số hợp đồng 34/2023/HĐT/C/NLCT-HD	Công tác Pháp lý	15/08/2024	2023 - 2025	149.407.000.000	CTCP NAM LONG MEKONG (Công ty con)	Không
5	Dịch vụ thi công phần Móng, Khuong BTCT - CT số 14/2023/HĐT/C/NLCT-HD	Thi công xây lắp	18/05/2023	2023 - 2025	88.750.282.387	CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT & XÂY DỰNG HANDONG	Không
<b>Sản phẩm, dịch vụ đầu ra</b>							
1	Hợp đồng nguyên tác Dịch vụ hậu mãi và Quản lý vận hành Marina Club	Dịch vụ hậu mãi và Quản lý vận hành	6/7/2023	2023 - 2024	25.967.677.923	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐÔNG NAI (Công ty con)	Tổ chức có liên quan của ông Trần Thanh Phong - Phó chủ tịch HĐQT Công ty

Số TT	Tên Hợp đồng và số hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ	Ngày ký HĐ	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ	Đối tác	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
2	Hợp đồng mua bán Căn hộ Akari NEO-000.01.AKC/FF15/HN00PNEO	Căn hộ NEO-000.01	4/7/2024	2024 – 2025	21.111.108.000	HUYỀN QUANG MINH	Không
3	Hợp đồng mua bán Căn hộ Akari AK8-000.01.AKC/FF15/HN00P08A	Căn hộ AK8-000.01	6/12/2024	2024 – 2025	25.398.240.000	CÔNG TY TNHH NAM LONG RETAIL (Công ty con)	Không
4	Hợp đồng mua bán Căn hộ Akari NEO-000.05.AKC/FF15/HN00PNEO	Căn hộ NEO-000.05	31/12/2024	2024 – 2025	12.334.008.000	HOÀNG THỊ ANH	Không
5	Hợp đồng mua bán Căn hộ Novia 01/NLIC – NOVIA –MN	Bán phần diện tích Sàn XD trong CTXD	31/12/2024	2024 – 2025	12.917.500.000	HUYỀN TÔN KHANG	Không

Nguồn: NLG

- Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: không có

#### 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn:

Danh sách các khách hàng lớn từ năm 2023 đến nay

S TT	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch	Giá trị giao dịch/ doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
1	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐÔNG NAI (Công ty con)	25.967.677.923	3%	2023 – 2024	Cung cấp dịch vụ tổng thầu	Tổ chức có liên quan của ông Trần Thanh Phong – Phó chủ tịch HĐQT Công ty
2	HUYỄN QUANG MINH	21.111.108.000	0%	2024 – 2025	Bán bất động sản nhà ở	Không
3	CÔNG TY TNHH NAM LONG RETAIL	25.398.240.000	0%	2024 – 2025	Bán bất động sản nhà ở	Không
4	HOÀNG THỊ ANH	12.334.008.000	0%	2024 – 2025	Bán bất động sản nhà ở	Không

STT	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch	Giá trị giao dịch/ doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
5	HUYNH TÓN KHANG	12.917.500.000	0%	2024 – 2025	Bán bất động sản nhà ở	Không

Nguồn: NLG

**Danh sách các nhà cung cấp lớn từ năm 2023 đến nay**

STT	Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch	Giá trị giao dịch/ doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, cổ đông lớn
1	CÔNG TY CP ĐT PT XD PHẠM NGUYỄN	315.966.808.000	5%	2024- 2025	San lấp	Không
2	CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NAM KHANG (Công ty con)	170.855.041.319	2%	2023- 2025	Xây dựng công trình và hạ tầng nội khu Cao tầng	Không

STT	Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch	Giá trị giao dịch/ doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGĐ, cổ đông lớn
3	CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT & XÂY DỰNG HANDONG	159.987.951.767	2%	2023- 2025	Thi công xây lắp	Không
4	CTCP NAM LONG MEKONG (Công ty con)	149.407.000.000	2%	2023- 2025	Công tác Pháp lý	Không
5	CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT & XÂY DỰNG HANDONG	88.750.282.387	1%	2023- 2025	Thi công xây lắp	Không

Nguồn: NLG

## **10.7. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành**

### **10.7.1. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành**

Với uy tín và kinh nghiệm trong hơn 33 năm hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản khu đô thị và nhà ở, Công ty được biết đến như là Tập đoàn kinh tế có thế mạnh về lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Thương hiệu của Công ty gắn liền với các dự án quy mô lớn như Ehome, EhomeS, Flora, Valora.... Vì vậy, đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty luôn là đơn vị uy tín trong nhiều năm liên tục. Dựa trên kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report công bố ngày 21/3/2025, Công ty nằm trong Top 2 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2025. Ngoài ra, Công ty cũng đạt được một số danh hiệu như Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 9 năm liên tiếp tính đến 2024 do Forbes bình chọn.

### **10.7.2. Triển vọng phát triển ngành**

Theo Trung tâm thông tin và dự báo kinh tế - xã hội quốc gia, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam dự kiến tăng dần và đạt 40,91% vào năm 2025 và 44,45% năm 2030 tương đương với số lượng dân đô thị đạt khoảng 42,04 triệu người năm 2025 và 47,25 triệu người năm 2030. So sánh với các nước khác trong khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam vẫn còn ở mức thấp. Tuy nhiên, Việt Nam dự kiến sẽ có tốc độ đô thị hóa tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỷ lệ 3,5% từ năm 2018 đến năm 2025, theo ước tính của JLL. Vào năm 2025, Việt Nam dự kiến sẽ có 1.000 khu đô thị khắp cả nước. Các khu đô thị sẽ góp phần lớn thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới. Theo số liệu từ Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, hàng năm, Việt Nam phải xây mới khoảng 100 triệu mét vuông nhà ở, trong đó khoảng 70% nhà ở để đáp ứng nhu cầu của dân cư đô thị.

### **10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức Phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản.

Ban lãnh đạo Nam Long xác định các hoạt động phát triển bền vững gắn với chiến lược trong từng thời kỳ cụ thể, thông qua:

- a. Phát triển các khu đô thị tích hợp, đáp ứng nhu cầu Sống – Học tập – Vui chơi – Làm việc – Giải trí, góp phần giảm dân đô thị và nâng cao chất lượng sống.
- b. Nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đảm bảo an toàn, sức khỏe cho cư dân.
- c. Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông và đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước.
- d. Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn lao động và phát triển nguồn nhân lực.
- e. Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, thúc đẩy gắn kết cộng đồng trong từng dự án.

Với định hướng phát triển của Nhà nước, Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

## **10.8. Hoạt động Marketing**

### **10.8.1. Chiến lược thương hiệu**

Hoạt động marketing và quảng cáo đối với việc phát triển và bán hàng bất động sản là không thể thiếu. Nam Long cùng với 3 dòng sản phẩm chiến lược “vừa túi tiền” tập trung đưa nhận diện thương hiệu đến người mua nhà thông qua tất cả các kênh truyền thông hiện có, bao gồm Paid media, Own media, và Earn Media. Cụ thể, đối với Paid media, Nam Long sử dụng tất cả các phương tiện truyền thông trả tiền hiện có như quảng cáo qua báo đài, tổ chức các sự kiện bán hàng, và dựng các pano quảng cáo tại các dự án. Đối với Own media, Nam Long chủ động tương tác với khách hàng tiềm năng qua các công cụ truyền thông Công ty đang sở hữu như website chính thức của Công ty tại [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com), kênh Youtube của Công ty, Fanpage trên Facebook. Nam Long ra mắt ấn phẩm Bản tin Nam Long để cập nhật đến khách hàng những hoạt động mới nhất của Công ty và tiến độ của các dự án đang triển khai cũng như công bố các sản phẩm đang chào bán. Nhờ việc chủ động trong các công cụ media sử dụng, Nam Long tiết giảm chi phí Marketing, và giảm cấu thành chi phí marketing trong giá bán sản phẩm cuối cùng, đưa đến giá bán sản phẩm nằm ở mức hợp lý nhất đối với khách hàng.

Đối với việc tổ chức các sự kiện truyền thông, Nam Long phát triển hai chuỗi sự kiện truyền thông riêng biệt. Một chuỗi sự kiện truyền thông được tổ chức với mục đích đẩy mạnh sức mạnh thương hiệu: bao gồm các sự kiện tiếp xúc khách hàng, sự kiện chăm sóc khách hàng khu dân cư (như tổ chức hội thi bơi cho các cháu thiếu nhi, tổ chức các ngày lễ tết trong khu dân cư), hội thảo tư vấn bất động sản. Nhóm sự kiện còn lại phục vụ trực tiếp cho mở bán sản phẩm, Nam Long xây dựng nhà mẫu, tổ chức lễ khai trương giới thiệu sản phẩm, và in các ấn phẩm giới thiệu sản phẩm của Công ty.

#### **10.8.2. Chiến lược sản phẩm**

Song song với việc quảng bá thương hiệu, Nam Long đã thực hiện chiến dịch marketing đối với 4 dòng sản phẩm cốt lõi của Công ty: EhomeS, Ehome, Flora, và Valora, với định vị rõ sự phân cấp chất lượng và giá thành đối với từng sản phẩm; và gắn tên từng dòng sản phẩm vào các dự án. Trong thời gian tới, Nam Long sẽ tập trung đẩy mạnh quảng bá hơn nữa cho khả năng phát triển khu đô thị của mình khi phát triển các dự án trên 10ha và bao gồm nhiều dòng sản phẩm. Đây là một khả năng ít chủ đầu tư có thể thực hiện, đặc biệt với dòng sản phẩm “vừa túi tiền”.

#### **10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

Ban lãnh đạo NLG nhận thức rõ thương hiệu là tài sản quý giá của NLG, vì vậy việc xây dựng và phát triển thương hiệu luôn được quan tâm.

**Thương hiệu đăng ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

**Logo Công ty:**



**Ý nghĩa Slogan:**

*“Kiến tạo môi trường sống mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng” – Nam Long sẽ luôn mang*

lại cho khách hàng không chỉ một ngôi nhà mà còn là một không gian sống văn minh.

**Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 130882 và kèm quyết định sửa đổi số 13056/QĐ-SHTT ngày 13.07.2010 và gia hạn đến ngày 13.03.2026 theo quyết định gia hạn số 52877/QĐ-SHTT ngày 25.08.2016.

**10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển**

Trong quá trình kinh doanh Công ty luôn coi trọng vấn đề nghiên cứu, sáng tạo, phát triển các sản phẩm mới. Đây là một trong những hoạt động trọng tâm của Công ty trong chiến lược cạnh tranh, tạo sự khác biệt với các Công ty khác trong cùng ngành.

Hàng quý, bộ phận Nghiên cứu thị trường luôn cập nhật Báo cáo thị trường bao gồm các nội dung quan trọng hỗ trợ cho việc ra các quyết sách kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, bao gồm:

- Các yếu tố kinh tế vĩ mô;
- Các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn cầu;
- Các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn cung;
- Tình hình thị trường;
- Xu hướng thị trường;
- Phân tích và Đề xuất.

**10.11. Chiến lược kinh doanh****10.11.1. Các chiến lược tăng trưởng trọng điểm 2025-2027 của Công ty**

Công ty hướng đến mục tiêu là trở thành một Công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

Bằng việc tạo cơ hội nghề nghiệp vững chắc và nâng cao dần dần chất lượng cuộc sống cho đội ngũ nhân viên, Công ty đặt mục tiêu hoàn thành vượt kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đề ra, đóng góp vào ngân sách quốc gia, tuân thủ mọi nghĩa vụ thuế và tài chính theo đúng quy định pháp luật.

Đồng thời, Công ty cũng đảm bảo việc chi trả cổ tức đều đặn, như một lời cam kết về việc bảo tồn và phát triển nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Và cuối cùng, Công ty từng bước xây dựng nên giá trị cho thương hiệu cổ phiếu NLG, biến nó thành một lựa chọn đầu tư có tính thanh khoản cao trên thị trường chứng khoán, mở ra cánh cửa đầu tư hấp dẫn cho mọi nhà đầu tư.

Các ưu tiên chiến lược chính của NLG cho giai đoạn này bao gồm:

- Đầu tư & phát triển quỹ đất:
  - Mở rộng mạng lưới nhà đầu tư, tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.
  - Mua đất mới tại các khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, phù hợp với xu hướng đô thị hóa của Việt Nam.
  - Thực hiện các chiến lược M&A có mục tiêu để đảm bảo sự mở rộng bền vững và đa dạng hóa danh mục đầu tư.
- Phát triển nhà ở và đô thị:

- Tiếp tục thực hiện các dự án phát triển khu đô thị tích hợp với trọng tâm là xây dựng môi trường sống bền vững, kết nối và tạo dựng cộng đồng năng động.
- Triển khai các dự án thành phần mới tại Waterpoint (Long An), Nam Long Đại Phước (Đồng Nai), Izumi City (Đồng Nai) và Nam Long II Central Lake (Cần Thơ).
- Mở rộng ra thị trường miền Bắc, với dự án đầu tiên dự kiến ra mắt tại Hải Phòng.
- Giới thiệu dòng sản phẩm nhà ở cao cấp, phục vụ nhu cầu ngày càng tăng về không gian sống cao cấp.
- Thắt chặt hơn nữa mối quan hệ đối tác với các nhà phát triển Nhật Bản và quốc tế, đảm bảo quy hoạch và thực hiện đô thị đạt tiêu chuẩn quốc tế.
- Mở rộng BĐS thương mại & dịch vụ đô thị
  - Tăng cường hệ sinh thái đô thị của NLG bằng cách hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ hàng đầu trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, bán lẻ và F&B.
  - Tham gia vào các giao dịch M&A bất động sản thương mại để tối ưu hóa hạ tầng các khu đô thị.
  - Tìm kiếm cơ hội kinh doanh mới trong lĩnh vực bất động sản thương mại và dịch vụ đô thị
- Củng cố tính linh hoạt của tổ chức và văn hóa doanh nghiệp:
  - Nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả thông qua mô hình quản lý tập trung vào các dự án, đảm bảo quyết định nhanh chóng và cải thiện sự hợp tác giữa các khối chức năng.
  - Xây dựng văn hóa doanh nghiệp "One Nam Long", thúc đẩy sự trao đổi cởi mở, tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp và hướng đến thành công chung của tập thể NLG

#### **10.11.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh, Công ty đã xác định chiến lược phát triển trung và dài hạn, nhằm đảm bảo duy trì các thành tựu mà Công ty đã đạt được và tạo ra sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp. Công ty nhận thức được rằng, để thành công trong lĩnh vực này, không chỉ cần đầu tư mạnh mẽ vào các dự án có tiềm năng, mà còn phải xây dựng một nền tảng vững chắc từ việc hiểu biết sâu sắc về thị trường, khách hàng và xu hướng phát triển của ngành.

Công ty tập trung vào việc đầu tư và phát triển các dự án bất động sản chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu thực tế ngày càng cao của khách hàng. Đồng thời, Công ty chú trọng vào việc xây dựng bền vững để giảm thiểu tác động đến môi trường, cũng như tối ưu hóa hiệu suất sử dụng năng lượng. Qua đó, Công ty không chỉ tạo ra giá trị cho cổ đông mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng.

Chiến lược phát triển dài hạn bao gồm:

- Phát triển khu đô thị hiện đại:
  - Định vị sản phẩm tại các khu đô thị như Waterpoint, Nam Long – Đại Phước, Izumi City, Nam Long – Cần Thơ. Đồng thời, thâm nhập vào thị trường tiềm năng mới ở miền Bắc và đầu tư vào phân khúc sản phẩm cao cấp phù hợp với mức sống ngày càng tăng.
  - Tăng cường hệ sinh thái đô thị của NLG bằng cách hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ hàng đầu trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, bán lẻ và F&B.

- Đầu tư và mở rộng quỹ đất: tiếp tục thực thi chiến lược và tầm nhìn đã đề ra, trong giai đoạn 2025 – 2027, NLG sẽ tập trung mở rộng đầu tư và phát triển quỹ đất, tạo nền tảng phát triển cho giai đoạn tiếp theo:
  - Đẩy mạnh phát triển quỹ đất tại các khu vực trọng điểm và thế mạnh của NLG: Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận miền Nam;
  - Thực hiện các hoạt động đầu tư (bao gồm M&A) và mở rộng mạng lưới đối tác.
- Kiện toàn mô hình quản lý phù hợp chiến lược dài hạn của tập đoàn: tổ chức và hoạt động theo mô hình Tập đoàn bất động sản tích hợp với các hoạt động trọng điểm do các đơn vị chủ chốt thực hiện, phát huy thế mạnh của từng đơn vị kinh doanh, góp phần đưa Nam Long trở thành đơn vị phát triển bất động sản toàn diện.
- Đẩy mạnh chuyển đổi số: chuyển đổi số là chiến lược trọng tâm của Nam Long trong quá trình hiện thực hóa tầm nhìn 2030, chuyển đổi số đã và đang nâng cao hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn, với các mục tiêu sau:
  - Nâng cao trải nghiệm của cư dân và khách hàng thông qua dịch vụ bán hàng, quản lý trực tuyến;
  - Chế độ báo cáo định kỳ đã được kết nối, tích hợp và hiển thị trên nền tảng trực tuyến.

### **10.11.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:**

Trong bối cảnh phát triển bền vững ngày càng được chú trọng, CTCP Đầu tư Nam Long đã đặt ra các mục tiêu cụ thể nhằm đóng góp tích cực vào môi trường, xã hội và cộng đồng như sau:

Với mục tiêu ngắn hạn, Công ty tập trung vào việc áp dụng các công nghệ xây dựng xanh, giảm thiểu phát thải carbon và tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng trong tất cả các dự án mới. Đồng thời, Công ty luôn chủ động tham gia vào các chương trình tái chế và giảm thiểu chất thải, cùng với việc triển khai các sáng kiến cải thiện chất lượng cuộc sống cho cộng đồng xung quanh các dự án của mình.

Về mục tiêu trung hạn, Nam Long luôn hướng tới việc tích hợp phát triển bền vững vào mọi hoạt động thông qua các khía cạnh trọng yếu theo Khung Phát triển bền vững như sau:

- **Kinh doanh có trách nhiệm**

Nam Long luôn theo đuổi chiến lược kinh doanh có trách nhiệm, dựa trên nền tảng quản trị vững mạnh, minh bạch và văn hóa kinh doanh chính trực. Tinh thần này không chỉ xuất phát từ ban lãnh đạo mà còn lan tỏa đến từng nhân viên và đối tác, tạo nên một hệ sinh thái phát triển bền vững.

Với triết lý “phát triển vì nhu cầu thật của thị trường”, Nam Long không ngừng tạo ra các sản phẩm phù hợp tạo ra các giá trị bền vững như EhomeS, Ehome, Flora, Valora và các khu đô thị tích hợp, đảm bảo tính cạnh tranh về mô hình, giá cả và chất lượng sống. Chiến lược này giúp doanh nghiệp phát triển ổn định, mang lại lợi ích lâu dài cho cổ đông và đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội.

- **Bảo vệ môi trường:**

Nam Long duy trì thực hiện các cam kết môi trường, tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật, giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và nước. Trước rủi ro biến đổi khí hậu, tập đoàn áp dụng kịch bản SSP5-8.5 theo IPCC hoặc RCP8.5 theo Bộ Tài nguyên & Môi trường để thiết kế dự án, đồng thời giám sát chặt chẽ quy trình xây dựng nhằm đảm bảo các biện pháp thi công thân thiện với môi trường.

Nam Long tiếp tục nghiên cứu triển khai áp dụng tiêu chuẩn EDGE ("Excellence in Design for Greater Efficiencies") của IFC (Công ty Tài chính Quốc tế, Ngân hàng Thế giới) về công trình xanh cho các dự án của mình, hướng tới mục tiêu đạt chứng nhận EDGE cho các dự án phát triển mới trong tương lai.

• **Phát triển con người và gắn kết cộng đồng**

Nam Long cam kết tạo ra môi trường làm việc an toàn, khuyến khích sáng tạo và đảm bảo sức khỏe nghề nghiệp cho cả nhân viên và lao động của nhà thầu. Đồng thời, chúng tôi không ngừng cải thiện và nâng cao chất lượng sống cho cư dân bằng các chương trình khảo sát chất lượng nước, không khí và phát triển không gian sống gắn kết cộng đồng, đồng thời chia sẻ tiện ích đô thị với địa phương.

Thông qua việc tham vấn, tiếp thu ý kiến của các bên liên quan và giám sát chặt chẽ hoạt động phát triển bền vững qua hệ thống quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ và kiểm soát chất lượng, Tập đoàn hướng đến tương lai bền vững, thịnh vượng và trách nhiệm.

**10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan, trường hợp Tổ chức Phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện:**

Công ty không hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

**11. Chính sách đối với người lao động**

**11.1. Tình hình lao động trong Công ty năm 2023, 2024**

Loại lao động	Số lượng năm 2023 (người)	Số lượng năm 2024 (người)	Số lượng tại 30/06/2025 (người)
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>298</b>	<b>126</b>	<b>125</b>
- Trình độ trên đại học	38	23	23
- Trình độ đại học	256	99	98
- Trình độ cao đẳng và trung cấp	4	4	4
- Đối tượng khác	-	-	-
<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>298</b>	<b>126</b>	<b>125</b>

Loại lao động	Số lượng năm 2023 (người)	Số lượng năm 2024 (người)	Số lượng tại 30/06/2025 (người)
- Không xác định thời hạn	173	76	70
- Có thời hạn	125	50	55

Nguồn: NLG

Số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục (2023-2024) trước năm đăng ký chào bán là: 212 người

## 11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

### Chính sách chung

NLG xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, thúc đẩy tăng trưởng bền vững, ưu tiên phúc lợi cho nhân viên và khuyến khích sự phản hồi cởi mở dựa trên nền tảng công bằng và minh bạch. Từ đó, giúp nhân viên tự tin bước ra khỏi vùng an toàn, tin tưởng vào năng lực bản thân để kiến tạo thành công vượt trội.

NLG thiết lập cơ cấu tổ chức gọn nhẹ và hiệu quả, tập trung đẩy mạnh việc xây dựng quy trình chuẩn, nhằm tăng cường tinh thần trách nhiệm, cam kết và sự hợp tác. Giảm bớt các cấp quản lý để đẩy nhanh việc ra quyết định và tăng cường sự trao quyền cho nhân viên. Bên cạnh đó, xác định rõ ràng vai trò và trách nhiệm, với phạm vi công việc (SOW) được định nghĩa chi tiết theo cả chiều dọc và chiều ngang, bố trí đúng người vào đúng vị trí để phát huy tối đa năng lực và hiệu quả làm việc.

### Đào tạo và phát triển

Nam Long cam kết xây dựng đội ngũ nhân sự vững mạnh, đảm bảo sự phát triển bền vững và hiện thực hóa tầm nhìn 2030. Các chiến lược trọng tâm bao gồm:

- Phát triển đội ngũ lãnh đạo chủ chốt, đảm bảo năng lực phù hợp để dẫn dắt tổ chức trong giai đoạn tăng trưởng.
- Xây dựng lực lượng kế thừa, đảm bảo nguồn nhân sự lãnh đạo sẵn sàng cho tương lai.
- Đẩy mạnh phát triển năng lực lãnh đạo, nâng cao kỹ năng quản lý và hiệu quả vận hành trên toàn hệ thống.
- Bồi đắp năng lực cốt lõi (Chính trực, Chuyên nghiệp, Tinh thần làm chủ) nhằm tạo lợi thế cạnh tranh bền vững.

Với những định hướng này, Nam Long không chỉ nâng cao chất lượng nhân sự mà còn xây dựng một tổ chức vững mạnh, đổi mới và phát triển bền vững.

### Khen thưởng phúc lợi

Nam Long hướng tới việc xây dựng các chính sách lương thưởng cạnh tranh với thị trường cùng với đối tác Mercer và Talentnet. Tập trung các chế độ khen thưởng vượt trội (thưởng thành tích và thưởng chia lợi nhuận...) để đảm bảo tạo động lực và cạnh tranh. Bên cạnh đó,

các chính sách phúc lợi hướng đến sự hài lòng, hạnh phúc và sức khỏe của nhân viên không chỉ trong công việc, mà còn trong cuộc sống.

### **Xây dựng Văn hóa doanh nghiệp**

Nam Long không ngừng xây dựng và phát triển một môi trường làm việc bền vững, nơi mỗi nhân viên đều được tạo điều kiện để phát triển và đóng góp vào sự thành công chung. Các trọng tâm chính bao gồm:

- Xây dựng văn hóa công bằng và minh bạch, đảm bảo phúc lợi toàn diện về thể chất và tinh thần cho nhân viên.
- Tăng cường kết nối và hợp tác, khơi dậy tinh thần gắn kết từ cấp lãnh đạo đến toàn thể tổ chức thông qua các hoạt động ý nghĩa.
- Thúc đẩy tư duy đổi mới và linh hoạt, giúp nhân viên thích nghi nhanh với thay đổi và tận dụng cơ hội phát triển.
- Phát triển văn hóa làm việc hiệu suất cao, hỗ trợ tổ chức đạt các mục tiêu tài chính trong bối cảnh nhiều thách thức.

Với nền tảng văn hóa vững chắc, Nam Long hướng đến việc tạo dựng một môi trường làm việc hiệu quả, gắn kết và đầy cảm hứng.

### **11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Với mục tiêu chú trọng đầu tư và phát triển nguồn nhân lực dài hạn, Công ty đã chứng tỏ được sự thành công qua nhiều năm hoạt động kinh doanh với trọng tâm tập trung vào yếu tố con người. Trong đó, việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao (gọi tắt là “**Chương trình ESG**”) của Công ty đã được triển khai thực hiện thường niên từ năm 2015 và kết thúc đợt phát hành gần nhất trong năm 2024. Chương trình ESG đã góp phần không nhỏ trong chiến lược giữ người tài làm việc ổn định và lâu dài tại Công ty. Để thỏa điều kiện tham gia chương trình, các nhân viên phải đạt được một số yêu cầu nhất định về mức đánh giá hiệu quả công việc, số năm làm việc, và một số tiêu chuẩn khác được nêu trong Quy chế Chương trình ESG 2021-2023.

### **12. Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách trả cổ tức của Công ty như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi: (i) Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; (ii) Công ty đã trích lập các quỹ Công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; và (iii) ngay sau khi trả hết số cổ tức, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- HĐQT sẽ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty theo đề nghị của HĐQT.
- Trong hai năm (2023 – 2024) liền trước năm đăng ký chào bán, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông như sau:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Trả cổ tức bằng tiền mặt	4,99%	4,99%
Tổng cộng	4,99%	4,99%

**13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Từ năm 2023 đến nay, Công ty không có đợt chào bán nào thu tiền (chỉ phát hành cổ phiếu phát hành cổ phiếu thường cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty).

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành**

Thông tin về các trái phiếu chưa đáo hạn của Công ty:

TT	Mã trái phiếu	Loại trái phiếu	Ngày đến hạn	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2024 (VND)
1	NLG2018001	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	19/06/2025	660.000.000.000
2	NLGB2427002	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	22/08/2027	800.000.000.000
3	NLGB2427003	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	22/08/2027	150.000.000.000
4	NLGB2427004	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	28/11/2027	1.000.000.000.000
5	NLGB2429001	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	17/06/2029	550.000.000.000
6	NLGH2328001	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng	28/09/2028	500.000.000.000

		quyền, có tài sản bảo đảm		
--	--	---------------------------	--	--

- 15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Tổ Chức Phát Hành cam kết không có các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán hoặc phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

- 16. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Tổ Chức Phát Hành cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**
**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**
**1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**
**Bảng 8: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**
*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm 2024/ 2023	06 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	28.611.223	30.318.114	5,97%	28.214.084
Doanh thu thuần	3.181.422	7.196.050	126,19%	2.063.716
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	941.507	1.768.847	87,87%	272.432
Lợi nhuận khác	26.576	55.945	110,51%	19.006
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	968.083	1.824.792	88,50%	291.437
Lợi nhuận sau thuế	800.477	1.387.389	73,32%	207.392

*Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét*
**Bảng 9: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**
*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm 2024/ 2023	06 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	18.755.168	20.075.912	7,04%	17.349.842
Doanh thu thuần	854.349	6.885.253	705,91%	1.817.801
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	(47.294)	1.200.249	2.637,86%	253.748
Lợi nhuận khác	(4.970)	6.015	221,03%	13.584

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm 2024/ 2023	06 tháng đầu năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(52.264)	1.206.264	2.408,04%	267.332
Lợi nhuận sau thuế	2.989	837.293	27.916,85%	204.333
Tỷ lệ cổ tức	2%	5%	N/A	N/A

Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét

- Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động: không có
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính: không có

## 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

### a. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

Trong giai đoạn 2023–2024, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, trong đó có Nam Long phải đối mặt với nhiều yếu tố tác động đến hoạt động kinh doanh như:

- **Yếu tố kinh tế vĩ mô:** kinh tế toàn cầu và Việt Nam đều có dấu hiệu tăng trưởng chậm trong năm 2023, năm 2024 tiếp tục phục hồi nhưng ở mức thấp. Tăng trưởng GDP thấp ảnh hưởng đến thu nhập và nhu cầu đầu tư bất động sản. Chính sách thắt chặt tiền tệ đầu năm 2023 với lãi suất cao, sau đó nới lỏng dần vào cuối 2023 và 2024 đã ảnh hưởng mạnh đến khả năng tiếp cận tín dụng của cả doanh nghiệp và người mua.
- **Yếu tố về pháp lý và chính sách:** dưới sự chỉ đạo kịp thời, quyết liệt của Thủ tướng Chính phủ, sự tích cực, khẩn trương của các bộ, ngành và hoạt động hiệu quả của Tổ công tác thành lập theo quyết định 1435/QĐ-TTg của Thủ tướng ngày 17/11/2022 về việc rà soát, đơn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp đã có tác động tích cực lên thị trường bất động sản trong các năm qua

Bên cạnh đó, trong năm 2023 và 2024 các luật và văn bản quy phạm pháp luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở... được ban hành mới. Các chính sách mới được kỳ vọng giúp cải thiện quy trình giao đất, định giá đất và minh bạch hóa thị trường.

- **Yếu tố về thị trường và nhu cầu:** năm 2023 thanh khoản thị trường suy giảm, giao dịch giảm mạnh, đặc biệt ở phân khúc cao cấp và bất động sản nghỉ dưỡng. Người dân và nhà đầu tư lo ngại về giá, tính pháp lý và khả năng hoàn thiện dự án. Tuy nhiên, bước sang nửa cuối năm 2024 thị trường đã dần hồi phục, với sự hấp thụ tốt ở các phân khúc trung cấp, đáp ứng nhu cầu ở thực. Hơn nữa, nhu cầu nhà ở tại đô

thị, nhà ở xã hội, nhà ở vừa túi tiền luôn tăng cao nhưng chưa được đáp ứng đúng mức do thiếu nguồn cung phù hợp.

- **Định hướng đúng đắn của Doanh nghiệp:** có thể nói giai đoạn 2023–2024 NLG đang chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố đan xen, vừa là cơ hội và là thách thức. Để tồn tại và phát triển, doanh nghiệp cần điều chỉnh chiến lược, tập trung vào phân khúc phù hợp, tối ưu hóa chi phí và tăng tính minh bạch. Với định hướng đúng đắn, kiên định của HĐQT, sự điều hành linh hoạt của Ban điều hành, sự đoàn kết, trách nhiệm và tâm huyết của toàn thể nhân viên luôn là điểm mạnh của Nam Long suốt thời gian qua.

b. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh, tình hình sử dụng vốn, trích khấu hao tài sản cố định và mức lương bình quân

i. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

#### Tình hình vốn của Công ty hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Vốn điều lệ	3.847.775	3.847.775	3.850.753
Vốn chủ sở hữu	13.532.755	14.568.926	14.218.817
Tổng nguồn vốn kinh doanh	28.611.223	30.318.114	28.214.084

(Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC HN bán niên 2025 soát xét)

#### Tình hình vốn của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Vốn điều lệ	3.847.775	3.847.775	3.850.753
Vốn chủ sở hữu	8.249.599	8.861.028	8.848.057

Tổng nguồn vốn kinh doanh	18.755.168	20.075.912	17.349.842
---------------------------	------------	------------	------------

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2023, 2024 và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét)

**ii. Trích khấu hao 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 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.

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	: 05 – 12 năm
Phương tiện vận tải	: 06 – 08 năm
Thiết bị văn phòng	: 03 – 08 năm
Phần mềm vi tính	: 03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất	: 47 năm
Tài sản khác	: 03 – 05 năm

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 được kiểm toán

Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định pháp luật.

**iii. Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty năm 2024 là 82,6 triệu đồng/người/tháng. Mức lương này là tương đương so với các doanh nghiệp khác cùng Ngành trên địa bàn, dựa trên những thông tin thu thập từ nhân viên. Hiện tại Công ty không có nguồn tham khảo chính thức về mức lương bình quân đối với các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng lĩnh vực.

**b. Tình hình công nợ**

Tình hình công nợ của Công ty như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Tổng số nợ phải thu trên BCTC hợp nhất	3.650.469	2.807.003	2.613.028
Tổng số nợ phải thu trên BCTC riêng lẻ	2.182.242	1.679.378	1.490.691
Tổng số nợ phải trả trên BCTC hợp nhất	15.078.468	15.749.187	13.995.267
Tổng số nợ phải trả trên BCTC riêng lẻ	10.505.569	11.214.884	8.501.785

Nguồn: BCTC riêng, HN năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng, HN bán niên 2025 soát xét

#### iv. Các khoản phải thu

**Bảng 10: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>3.637.168</b>	<b>2.796.945</b>	<b>2.455.000</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.526.408	1.466.566	1.271.166
Trả trước cho người bán ngắn hạn	966.395	492.362	529.308
Phải thu về cho vay ngắn hạn	106.289	94.581	90.081
Phải thu ngắn hạn khác	1.059.933	823.963	646.972
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-21.858	-80.527	-82.527
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>13.301</b>	<b>10.058</b>	<b>158.028</b>
Phải thu dài hạn khác	13.301	10.058	158.028
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.650.469</b>	<b>2.807.003</b>	<b>2.613.028</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 được kiểm toán, BCTC HN bán niên 2025 soát xét

**Bảng 11: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty (riêng lẻ)**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>2.173.338</b>	<b>1.671.980</b>	<b>1.255.576</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	909.656	1.028.060	786.038
Trả trước cho người bán ngắn hạn	577.335	174.371	188.482
Phải thu ngắn hạn khác	686.532	520.325	331.832
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(186)	(50.776)	(50.776)
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8.904</b>	<b>7.398</b>	<b>235.115</b>
Phải thu dài hạn khác	8.904	7.398	235.115
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.182.242</b>	<b>1.679.378</b>	<b>1.490.691</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét*

**v. Các khoản phải trả**

**Bảng 12: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty (hợp nhất)**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>9.886.452</b>	<b>10.226.506</b>	<b>7.022.560</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	1.175.387	1.027.334	629.248
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.814.598	3.023.680	2.678.825
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	248.642	389.721	115.730
Phải trả người lao động	47.948	51.874	3.311
Chi phí phải trả ngắn hạn	945.641	1.249.233	1.088.200
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	7.590	25.496	30.656
Phải trả ngắn hạn khác	1.132.322	1.418.048	903.486
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.402.078	2.958.461	1.491.481
Dự phòng phải trả ngắn hạn	38.254	25.569	24.481
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	73.991	57.089	57.143

Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>5.192.016</b>	<b>5.522.681</b>	<b>6.972.708</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	259.701	303.279	280.706
Phải trả dài hạn khác	120.648	121.844	225.430
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.705.384	4.002.719	5.359.489
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.054.175	1.053.465	1.065.997
Dự phòng phải trả dài hạn	52.109	41.375	41.086
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.078.468</b>	<b>15.749.188</b>	<b>13.995.267</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét

**Bảng 13: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty (riêng lẻ)**

Đơn vị: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>8.156.805</b>	<b>7.639.151</b>	<b>4.439.281</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	921.817	1.015.014	408.478
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.374.988	2.632.024	1.308.499
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	70.372	297.123	56.111
Phải trả người lao động	16.864	11.188	175
Chi phí phải trả ngắn hạn	734.300	1.017.019	936.548
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	4.556	4.051
Phải trả ngắn hạn khác	998.306	878.815	611.558
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.981.134	1.739.523	1.068.095
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	59.024	43.889	45.766
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>2.348.764</b>	<b>3.575.733</b>	<b>4.062.504</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	0	0	0
Phải trả dài hạn khác	2.425	2.769	2.769

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.295.323	3.532.558	4.019.618
Dự phòng phải trả dài hạn	51.016	40.406	40.117
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.505.569</b>	<b>11.214.884</b>	<b>8.501.785</b>

Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ:**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc, và không có khoản nợ quá hạn nào. Công ty và các Công ty con cũng không có vi phạm nào đối với các điều khoản khác trong các hợp đồng/cam kết của Công ty và Công ty con.

*vi. Các khoản phải nộp theo luật định*

Công ty tuân thủ các quy định pháp luật đối với các khoản phải nộp theo luật định, bao gồm các quy định pháp luật về thuế như Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế thu nhập cá nhân, và các quy định khác .... Chi tiết các khoản phải nộp theo luật định như sau:

**Bảng 14: Chi tiết các khoản phải nộp theo luật định của Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	23.464	20.520	24.444
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	180.288	332.016	62.698
3	Thuế thu nhập cá nhân	44.782	37.108	27.254
4	Thuế khác	107	77	1.335
	<b>Tổng cộng</b>	<b>248.642</b>	<b>389.721</b>	<b>115.730</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét

**Bảng 15: Chi tiết các khoản phải nộp theo luật định của Công ty (riêng lẻ)**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	-	-	4.190
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.194	270.402	28.996

STT	Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
3	Thuế thu nhập cá nhân	40.071	26.721	22.926
4	Thuế khác	107	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.372</b>	<b>297.123</b>	<b>56.111</b>

Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét

**vii. Trích lập các quỹ**

Hàng năm, NLG trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ của Công ty qua các năm như sau:

**Bảng 16: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Các loại quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	10.709	10.709	10.709
2	Quỹ khác thuộc VCSH	2.217	2.217	2.217
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	73.991	57.089	57.143
<b>Tổng cộng</b>		<b>86.917</b>	<b>70.015</b>	<b>70.069</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 kiểm toán và BCTC HN bán niên 2025 soát xét

**Bảng 1712: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty (riêng lẻ)**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Các loại quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	5.941	5.941	5.941
2	Quỹ khác thuộc VCSH	0	0	0
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	59.024	43.889	45.766
<b>Tổng cộng</b>		<b>64.965</b>	<b>49.830</b>	<b>51.707</b>

Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 kiểm toán và BCTC riêng bán niên 2025 soát xét

viii. **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2024):** Không có

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty (hợp nhất)**

<b>Nội dung</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,56	2,69
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,81	0,93
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,53	0,52
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,45	0,48
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,10	0,23
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,11	0,24
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,13	0,27
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	25%	19%
ROEA (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	6%	10%

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
ROAA (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	1%	1%
Thu nhập trên cổ phần (EPS (đồng/cp))	Đồng	1.187	1.285

Nguồn: Tính toán từ số liệu BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán

**Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty (riêng lẻ)**

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,79	1,05
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,37	0,69
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,56	0,56
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,27	1,27
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,21	1,34
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,01	0,09
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,15	0,95
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	0,35%	12,16%
ROEA (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	0,04%	9,79%
ROAA (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	0,01%	2,90%

Nguồn: Tính toán từ số liệu BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán

**Khả năng thanh toán:** NLG là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty luôn giữ vững và duy trì các chỉ số tài chính ổn định để bảo đảm sự tin cậy từ các nhà đầu tư và củng cố mối quan hệ với đối tác, nhà phân phối, nhà cung cấp dịch vụ và khách hàng. Trong năm 2024, Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,69 lần và Hệ số thanh toán nhanh đạt 0,93 lần. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều tăng nhẹ so với năm trước. Do đặc thù ngành nghề kinh doanh của Công ty nên hàng tồn kho chủ yếu là bất động sản dở dang, giá trị cao, dẫn đến sự chênh lệch giữa hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh.

**Cơ cấu vốn:** Các chỉ số về cơ cấu vốn của NLG năm 2024 đều ghi nhận sự ổn định so với năm 2023, cụ thể Hệ số nợ/Tổng tài sản của năm 2024 là 0,52 lần và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu là 1,08 lần. Việc sử dụng nợ vay luôn được NLG cân nhắc kỹ lưỡng nhằm mang lại hiệu quả sử dụng vốn tốt nhất và duy trì khả năng hoạt động lành mạnh của doanh nghiệp.

**Năng lực hoạt động:** Năm 2024, vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của NLG tăng mạnh so với năm 2023, lần lượt đạt 0,23 và 0,24 vòng, cho thấy sự cải thiện trong hoạt động bán hàng và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản của Doanh nghiệp.

**Khả năng sinh lời:** Chỉ số như ROS có giảm so với năm 2023, nhưng vẫn duy trì mức cao, đạt 19%, cho thấy doanh nghiệp vẫn có khả năng sinh lời tốt. Chỉ số ROEA năm tăng từ 6% lên 10%, cho thấy doanh nghiệp đang tạo ra lợi nhuận hiệu quả hơn trên vốn chủ sở hữu, đây là một dấu hiệu tích cực về hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Chỉ số ROAA năm 2024 không có biến động so với năm 2023, giữ mức 1%.

Ý kiến của Tổ chức Kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính: không có

### 3. Ý kiến của Tổ chức Kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức Phát hành

#### a. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 60755865/66921031-HN ngày 15/03/2024 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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 của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

**b. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2023 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 60755865/66921031/FN ngày 15/03/2024 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

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

**c. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 11612990/67730096-HN ngày 14/03/2025 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

**d. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2024 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 11612990/67730096/FN ngày 14/03/2024 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

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

**4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

**a. Kế hoạch kinh doanh năm 2025**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Kế hoạch 2025	% KH2025/TH2024
1	Doanh thu thuần	7.196.050	6.793.810	94%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.824.792	1.074.510	59%

3	Lợi nhuận sau thuế	1.387.389	798.741	58%
5	LNST/ Doanh thu thuần	19%	12%	-
6	LNST/ VCSH bình quân	10%	5%	-
7	Cổ tức	192.000	192.000(*)	-

Nguồn: NLG

(\*) Trong trường hợp phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025 thành công, dự kiến vốn điều lệ tăng lên 4.852 tỷ đồng, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2025 là 5% tiền mặt theo vốn điều lệ điều chỉnh, tương đương với số tiền là 242,6 tỷ đồng.

**b. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên**

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 được thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo Nghị quyết số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26/04/2025. Cụ thể, chỉ tiêu Doanh thu thuần là 6.794 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 701 tỷ đồng.

**c. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và tỷ lệ cổ tức nêu trên**

- Lĩnh vực đầu tư dự án, doanh thu dự kiến đến từ bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự, tập trung chủ yếu ở các dự án Cần Thơ 43 ha, Waterpoint, Akari, Ehomes Cần Thơ, Izumi, Ehome Southgate... Nhìn chung, đây là các dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý, dự kiến mang lại doanh thu khoảng 5,987 tỷ đồng.
- Bên cạnh đó, các nguồn thu từ lĩnh vực kinh doanh Cung cấp dịch vụ, Dịch vụ xây dựng, Cho thuê bất động sản đầu tư cũng dự kiến mang lại khoảng 805 tỷ đồng đóng góp vào doanh thu.

**d. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của Tổ Chức Tư Vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho HSC và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

HSC nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với ngành, với Công ty. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tương đối tốt, ngay cả trong bối cảnh khó khăn do đại dịch Covid-19 tác động toàn cầu trong những năm qua.

Theo đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cung cấp. Thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính – chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

## **VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

### **1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301438936 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và cấp thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025.

Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực

### **2. Thông tin về cổ đông lớn**

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

**2.1. Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết) tại ngày 4/2/2025**
**Bảng 20: Danh sách và thông tin cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết) của Công ty**

TT	Tên cổ đông	Năm sinh/ Năm thành lập	Quốc tịch	Số ĐKDN/ CMND	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Người đại diện theo pháp luật của tổ chức (tên, chức vụ)	Người đại diện theo ủy quyền tại TCPH (tên, chức vụ)	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	20/05/1960	Việt Nam	001060013400	A07, Nam Quang 2, Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	-	-	-	38.452.850	9,99%
2	Ibworth Pte. Ltd	05/11/2014	Singapore	CA8014	1 Harbourfront Avenue #18-01, Keppel Bay Tower, Singapore (098632)	1 SGD	TAN SIEW NGOK  LIM KEI HIN  LINSON LIM SOON KOOI	Joseph Low Kar Yew Chức vụ: Thành viên HĐQT	29.418.766	7,65%
<b>Tổng cộng</b>									<b>67.871.616</b>	<b>17,64%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 4/2/2025

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

**2.2. Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:**
**Bảng 21: Danh sách cổ đông lớn và người có liên quan**

TT	Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại thời điểm hiện tại (4/2/2025)		Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
			Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)			
1	Nguyễn Xuân Quang	Cổ đông lớn	123.750	22,50%	38.452.850	9,99%	48.450.591	9,99%	Dự kiến sau đợt chào bán
1.1	Nguyễn Nam	Con	-	0,00%	1.683.911	0,44%	2.121.727	0,44%	
1.2	Nguyễn Hiệp	Con	-	0,00%	2.356.153	0,61%	2.968.752	0,61%	
1.3	Nguyễn Tiến Dũng	Anh ruột	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
1.4	Trần Thị Ri	Chị dâu	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
1.5	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Chị ruột	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	
1.6	Hoàng Công Phương	Anh rể	-	0,00%	10	0,00%	12	0,00%	

TT	Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại thời điểm hiện tại (4/2/2025)		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng CP có quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)		
1.7	Nguyễn Thị Ngọc Lan	Em ruột	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
1.8	Phạm Văn Bản	Em rể	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
1.9	Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	DN có liên quan	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
	<b>Tổng cộng (1)</b>		123.750	22,50%	42.492.924	11,04%	53.541.082	11,03%
2	Ibeworthy Pte. Ltd	Cổ đông lớn	7.100.000	5,02%	29.418.766	7,65%	37.067.645	7,64%
2.1	Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT Nam Long	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
	<b>Tổng cộng (2)</b>		-	-	29.418.766	7,65%	37.067.645	7,64%
	<b>TỔNG CỘNG</b>		123.750	22,50%	71.911.690	18,69%	90.608.727	18,67%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 4/2/2025

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

**2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành và các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành và những người có liên quan của họ:**

- Không có

**2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:**

- Cổ đông lớn Nguyễn Xuân Quang: Là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tổ Chức Phát Hành.
- Cổ đông lớn Ibeworth Pte.Ltd.: với người đại diện vốn là ông Joseph Low Kar Yew là thành viên Hội Đồng Quản trị của Tổ chức phát hành

**2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:**

➤ **Cổ đông lớn Nguyễn Xuân Quang**

**6.Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Nam Long VCD – Công ty con của Tập đoàn, NLG sở hữu 99,96%**

- o Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- o Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành tại doanh nghiệp: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- o Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: các phê duyệt tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD phải tuân thủ Quy chế quản trị Tập đoàn được HĐQT Công ty thông qua nhằm đảm bảo các quyết định tại toàn bộ công ty thành viên đã được thẩm định đúng quy trình.

**6.Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp**

- o Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- o Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành tại doanh nghiệp: Chủ tịch Hội đồng thành viên, sở hữu 57.14% cổ phần tại Tân Hiệp
- o Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: theo Quy chế quản trị Tập đoàn, đối với các giao dịch với các bên có liên quan và người có liên quan của các thành viên HĐQT, cổ đông lớn, thì thành viên Hội đồng quản trị hoặc/và các cổ đông lớn đó sẽ không tham gia biểu quyết để đảm bảo quyết định được đưa ra một cách thận trọng và khách quan.

➤ **Cổ đông lớn Ibeworth Pte.Ltd.:**

**6.Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Keppel Land Việt Nam**

- o Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.



- Dân tộc Kinh
- Địa chỉ thường trú 53 Lý Long Tường, Nam Quang II, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
- Trình độ học vấn Đại học
- Năng lực chuyên môn Kiến trúc sư
- Kinh nghiệm công tác:
  - Trước 1992 Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế Quy hoạch Bộ Xây dựng
  - Từ 1992 đến 2005 Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Nam Long
  - Từ 2005 đến 2013 Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2014 đến nay Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2022 đến nay Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Nam Long VCD
  - Từ 2023 đến nay Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Trưởng Tiểu ban Đầu tư CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Nam Long VCD
  - Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 38.452.850 cổ phiếu, chiếm 10% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 38.452.850 cổ phiếu, chiếm 10% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 04/02/2025 (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Nam	Con	1.512.417	0,39%
2	Nguyễn Hiệp	Con	2.356.153	0,61%
3	Hoàng Công Phương	Anh rể	10	0,000003%

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	5.141.157.112	4.678.103.815
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.2. Ông Trần Thanh Phong – Phó chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Trần Thanh Phong**
- Giới tính: Nam
- Ngày/tháng/năm sinh: 22/02/1966
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh

- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- Địa chỉ thường trú 413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP.HCM
- Trình độ học vấn Thạc sĩ
- Năng lực chuyên môn Kỹ sư xây dựng – Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Trước 2003 CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
  - Từ 2003 đến 2010 CTCP 3D
  - Từ 2010 đến nay Phó Chủ tịch thường trực HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2019 đến nay Thành viên tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2019 đến nay Chủ tịch Công ty CP BĐS Nguyễn Sơn
  - Từ 2011 đến nay Thành viên HĐQT Công ty CP Nam Long VCD
  - Từ 2021 đến nay Chủ tịch Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:
  - Phó chủ tịch thường trực HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Thành viên tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch Công ty CP BĐS Nguyễn Sơn
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Nam Long VCD
  - Chủ tịch Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 15.683.750 cổ phiếu, chiếm 4,07% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 15.683.750 cổ phiếu, chiếm 4,07% vốn điều lệ

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	4.239.791.429	3.898.055.883
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.3. Ông Cao Tấn Thạch – Thành viên HĐQT

- **Họ và tên** Cao Tấn Thạch
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 18/11/1979
- **Nơi sinh** Thành phố Hồ Chí Minh
- **Quốc tịch** Việt Nam
- **Dân tộc** Kinh
- **Địa chỉ thường trú** 53 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
- **Trình độ học vấn** Đại Học

- Năng lực chuyên môn                      Kỹ sư xây dựng Đại học California – Hoa Kỳ
- Kinh nghiệm công tác:
  - Từ 2007 đến nay                              Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long  
Thành viên Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2027 đến nay                              Thành viên HĐQT – Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long
  - Từ 2015 đến nay                              Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NLG-NNR-HR FUJI
  - Từ 2016 đến nay                              Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NN KIKYO VALORA  
Chủ tịch HĐQT – Công ty CP NNH Mizuki  
Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Nguyên Phúc  
Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thảo Nguyên  
Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NNH KIKYO FLORA
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Thành viên Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NN KIKYO VALORA
  - Thành viên HĐQT – Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty CP NNH Mizuki
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Nguyên Phúc
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thảo Nguyên
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NLG-NNR-HR FUJI
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NNH KIKYO FLORA

- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 3.288.189 cổ phiếu, chiếm 0,85% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 3.288.189 cổ phiếu, chiếm 0,85% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 04/02/2025 (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ngô Thị Ngọc Liễu	Mẹ	700.000	0,18%
2	Cao Duy Thông	Em	1.200.000	0,31%
3	Trần Trương Đoàn Thực	Em dâu	164.744	0,04%

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	2.709.380.864	2.474.661.068
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	13.496	8.680

**3.1.4. Ông Ngian Siew Siong - Thành viên độc lập HĐQT**

-	Họ và tên	<b>Ngian Siew Siong</b>
-	Giới tính	Nam
-	Ngày/tháng/năm sinh	17/02/1952
-	Nơi sinh	Malaysia
-	Số hộ chiếu	A38005351 cấp ngày 17/05/2016 tại Malaysia
-	Quốc tịch	Malaysia
-	Dân tộc	N/A
-	Địa chỉ thường trú	30, Sunway Rymba Hills, Jalan PJU 3/51, Sunway Damansara, 47810 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
-	Trình độ học vấn	Đại học
-	Năng lực chuyên môn	Kỹ sư Xây dựng dân dụng, Đại học Leeds, Anh Quốc
-	Kinh nghiệm công tác:	
▪	Từ 2009 đến 2011	Giám đốc – Hội đồng Bất động sản & Nhà ở, chính quyền Selangor
▪	Từ 2009 đến 2011	Chủ tịch – Hiệp hội Phát triển Nhà ở và Bất động sản, Selangor
▪	Từ 2004 đến 2012	Giám đốc Điều hành – Sunway City Bhd
▪	Từ 2012 đến 2013	Cố vấn cho Chủ tịch – Malton/Pavilion Group
▪	Từ 2013 đến 2015	Cố vấn cho Giám đốc – Tập đoàn Mah Sing Berhad
▪	Từ 2015 đến 2017	Thành viên Hội đồng – Hiệp hội các nhà phát triển Bất động sản & Nhà ở Malaysia
▪	Từ 2018 đến 2020	Giám đốc điều hành Dự án đặc biệt – Tropicana Bhd
▪	Từ 2016 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
		Cố vấn Hội đồng quản trị - Chin Hin Group Property Berhad

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Cố vấn Hội đồng quản trị - Chin Hin Group Property Berhad.
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	1.310.835.984	1.535.011.980
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.5. Ông Kenneth Michael Atkinson – Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên **Kenneth Michael Atkinson**
- Giới tính **Nam**
- Ngày/tháng/năm sinh **20/07/1948**

- Nơi sinh Anh
- Hộ chiếu Số 508047447 cấp ngày 21/3/2013 tại Anh
- Quốc tịch Anh
- Dân tộc N/A
- Địa chỉ thường trú P1 602 City Garden, 59 Ngô Tất Tố, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ học vấn Đại học
- Năng lực chuyên môn Cử nhân Tài chính Ngân hàng, Tiến sỹ kiểm toán
- Kinh nghiệm công tác:

Nhà sáng lập và Cố vấn HĐQT Cấp cao của Grant Thornton Việt Nam – Công ty thành viên của Grant Thornton International

Phó Chủ tịch Hội đồng Tư vấn Du lịch VN

Thành viên HĐQT Britcham VN (Hiệp hội Doanh nghiệp Anh Quốc tại Việt Nam)

Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư Sương Phạm

Nhà sáng lập Công ty tư vấn kiểm toán Grand Thornton Việt Nam. Hơn 42 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, ngân hàng và tư vấn tài chính trên thương trường quốc tế như Đông Âu, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và một số quốc gia khác ở Đông Nam Á, đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị Hiệp hội Doanh nghiệp Anh Quốc tại Việt Nam

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long

Trưởng Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long

Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Hải Vương

Chủ tịch HĐQT \_ Tập đoàn Sương Phạm

Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ban kiểm soát  
– Tập đoàn Thiên Minh

Thành viên HĐQT độc lập – Quỹ đầu tư Dynam  
Capital

Thành viên HĐQT – Britcham Vietnam

Phó Chủ tịch Hội đồng tư vấn du lịch Việt Nam

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Trưởng Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Hải Vương
  - Chủ tịch HĐQT \_ Tập đoàn Sương Phạm
  - Thành viên HĐQT độc lập, Trưởng Ban kiểm soát – Tập đoàn Thiên Minh
  - Thành viên HĐQT độc lập – Quỹ đầu tư Dynam Capital
  - Thành viên HĐQT – Britcham Vietnam
  - Phó Chủ tịch Hội đồng tư vấn du lịch Việt Nam
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025:
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 21.580 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 04/02/2025 (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thị Tố Sương	Vợ	11.157	0,003%

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	1.116.903.755	1.374.342.251
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.6. Ông Chad Ryan Ovel – Thành viên độc lập HĐQT

- **Họ và tên** Chad Ryan Ovel
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 12/07/1974
- **Nơi sinh** Hoa Kỳ
- **Hộ chiếu** Số 488488950 cấp ngày 23/09/2013 tại Hoa Kỳ
- **Quốc tịch** Hoa Kỳ
- **Dân tộc** N/A
- **Địa chỉ thường trú** Căn hộ 102-103, Xi Riverview, 190 Nguyễn Văn Hưởng, Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM
- **Trình độ học vấn** Thạc sĩ
- **Năng lực chuyên môn** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh – Đại học Chicago – Hoa Kỳ

- Kinh nghiệm công tác:
  - Trước 2000 Giám đốc Phát triển – World Wide Fund for Nature
  - Từ 2000 đến 2006 Giám đốc Điều hành – SeanCom Vietnam
  - Từ 2006 đến 2013 Tổng Giám đốc – AA Corporation
  - Từ 2013 đến nay Phó Tổng Giám đốc – Mekong Capital
  - Từ 2016 đến nay Thành viên độc lập HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long  
Thành viên HĐQT tại Traphaco JSC  
Thành viên HĐQT tại ABA Business Solutions Corporation  
Thành viên HĐQT tại Red Wok Cuisine JSC  
Thành viên HĐQT tại Maroon Bells JSC  
Thành viên HĐQT tại Nhat Tin Logistics JSC
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên độc lập HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Phó Tổng Giám đốc tại Mekong Capital
  - Thành viên HĐQT tại Traphaco JSC
  - Thành viên HĐQT tại ABA Business Solutions Corporation
  - Thành viên HĐQT tại Red Wok Cuisine JSC
  - Thành viên HĐQT tại Maroon Bells JSC
  - Thành viên HĐQT tại Nhat Tin Logistics JSC
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	978.380.735	1.152.250.480
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.7. Ông Ziang Tony Ngo – Thành viên độc lập HĐQT

- **Họ và tên** Ziang Tony Ngo
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 14/06/1979
- **Nơi sinh** Hoa Kỳ
- **Hộ chiếu** Số 488159379 cấp ngày 16/07/2012 tại Hoa Kỳ
- **Quốc tịch** Hoa Kỳ
- **Dân tộc** N/A
- **Địa chỉ thường trú** 2511 N Commonwealth Ave, Los Angeles, CA 90027, USA
- **Trình độ học vấn** Cử nhân Đại học Stanford – Hoa Kỳ, Thạc sĩ Đại học Stanford – Hoa Kỳ, Thạc sĩ Đại học Harvard – Hoa Kỳ

- Năng lực chuyên môn Tài chính
- Kinh nghiệm công tác:
  - Từ 2001 đến 2001 Chuyên viên Phân tích Tài chính Doanh nghiệp – Morgan Stanley
  - Từ 2002 đến 2004 Chuyên gia Phân tích Cao cấp về Mua bán và Sáp nhập – Broadview International (Jefferies & Co.)
  - Từ 2004 đến 2006 Cộng tác viên – CIVC Partners
  - Năm 2007 Phó giám đốc (Nhiệm kỳ mùa hè): TPG (trước đây là Texas Pacific Group)
  - Từ 2008 đến 2010 Phó Giám đốc – Bridger Management
  - Từ 2011 đến nay Chủ tịch và Đồng Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Trung tâm Giáo dục Everest
  - Từ 2015 đến nay Đồng sáng lập – Top Mot Vietnam Holdings Pte. Ltd
  - Từ 2016 đến nay Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch và Đồng Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Trung tâm Giáo dục Everest
  - Đồng sáng lập – Top Mot Vietnam Holdings Pte. Ltd
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	978.380.735	1.152.250.480
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.8. Ông Joseph Low Kar Yew – Thành viên HĐQT

- **Họ và tên** Joseph Low Kar Yew
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 01/01/1969
- **Nơi sinh** Singapore
- **Hộ chiếu** Số K0616816H cấp ngày 25/7/2018 tại Singapore
- **Quốc tịch** Singapore
- **Dân tộc** N/A
- **Địa chỉ thường trú** Blk 33, Jalan Rama Rama, #20-06, Singapore 392112
- **Trình độ học vấn** Thạc sĩ
- **Năng lực chuyên môn** CFA, Thạc sĩ quản trị kinh doanh Đại học Hull – Anh, Cử nhân khoa học Đại học quốc gia Singapore
- **Kinh nghiệm công tác**
  - Từ 2021 đến nay Chủ tịch Keppel Land (Việt Nam)

Giám đốc các Công ty con/Công ty liên kết và các Công ty Dự án thuộc Tập đoàn Keppel

Chủ tịch Keppel Land Việt Nam. Hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel Land tại Việt Nam

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long

Thành viên Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long

Chủ tịch – Keppel Real Estate Division Vietnam

Giám đốc – Flemmington Investments Pte. Ltd

Giám đốc – VN Prosperity Pte. Ltd

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
  - Thành viên Tiểu ban kiểm toán CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch – Keppel Real Estate Division Vietnam
  - Giám đốc – Flemmington Investments Pte. Ltd
  - Giám đốc – VN Prosperity Pte. Ltd
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 29.418.766 cổ phiếu, chiếm 7,64% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: Ibeworth 29.418.766 cổ phiếu, chiếm 7.64% vốn điều lệ Pte. Ltd.
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 04/02/2025 (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ibeworth Pte.Ltd.	Ông Joseph Low Kar Yew là đại diện sở hữu vốn góp	29.418.766	7,64%

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: Không có

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	701.334.693	781.258.897
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.1.9. Ông Nguyễn Đức Thuán – Thành viên HĐQT

- **Họ và tên** Nguyễn Đức Thuán
- **Giới tính** Nam
- **Ngày tháng năm sinh** 15/11/1957
- **Nơi sinh** Việt Nam
- **Quốc tịch** Việt Nam
- **Dân tộc** Kinh
- **Địa chỉ thường trú** Số 01, Quốc lộ 1A, KP Bình Dương 2, phường An Bình, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- **Trình độ chuyên môn** Kinh tế, Luật
- **Quá trình công tác**
  - Từ 1992 đến nay Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Thái Bình
  - Từ 2021 đến nay Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long

Thành viên Hội đồng Tư vấn cải cách thủ tục hành chính của Chính phủ

Thành viên Hội đồng Tiền lương Quốc gia

Phó Chủ tịch Hội đồng Doanh nghiệp về sự phát triển bền vững Việt Nam

Thành viên BCH Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) khóa IV, V, VI

Chủ tịch Hiệp Hội Giày Da và Túi Xách Việt Nam

Chủ tịch HĐQT, Cổ đông Sáng lập Tập đoàn TBS Group

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nam Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
  - Thành viên Hội đồng Tư vấn cải cách thủ tục hành chính của Chính phủ
  - Thành viên Hội đồng Tiền lương Quốc gia
  - Phó Chủ tịch Hội đồng Doanh nghiệp về sự phát triển bền vững Việt Nam
  - Thành viên BCH Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) khóa IV, V, VI
  - Chủ tịch Hiệp Hội Giày Da và Túi Xách Việt Nam
  - Chủ tịch HĐQT, Cổ đông Sáng lập Tập đoàn TBS Group
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 17.189.319 cổ phần, chiếm 4,46% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu: CTCP Đầu tư Thái Bình 17.189.319 cổ phiếu, chiếm 4,46% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ	Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 04/02/2025 (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
-----	-----------	---------	--	------------------

1	CTCP Đầu tư Thái Bình	Ông Nguyễn Đức Thuận là đại diện sở hữu vốn góp	17.189.319	4,46%
---	-----------------------	---	------------	-------

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	507.402.464	587.326.668
Tiền lương (đồng)	0	0
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	0	0

### 3.2. Thông tin về thành viên Ban Điều hành

**Bảng 22: Danh sách Ban Điều hành**

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc tập đoàn

		Kiểm Giám đốc điều hành Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
2	Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính tập đoàn
3	Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư tập đoàn
4	Bà Nguyễn Thị Phượng	Giám đốc nhân sự tập đoàn
5	Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng tập đoàn

**3.2.1. Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh – Tổng Giám đốc tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Land**

- **Họ và tên** Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 05/10/1966
- **Nơi sinh** Singapore
- **Hộ chiếu** Số K4416359P cấp ngày 18/09/2023 tại Singapore
- **Quốc tịch** Singapore
- **Dân tộc** N/A
- **Địa chỉ thường trú** 57 CAIRNGILL ROAD #12-05 SINGAPORE
- **Trình độ học vấn** Cử nhân Đại học Quốc gia Singapore, Thạc sĩ Đại học Oklahoma – Hoa Kỳ
- **Trình độ chuyên môn** Quản trị kinh doanh
- **Quá trình công tác:**
  - Từ 1991 đến 1996 Inland Revenue Authority, Singapore
  - Từ 1996 đến 2001 Phụ trách hoạt động đầu tư, quản lý tài sản, quản lý quỹ ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương – Temasek Holdings, Singapore
  - Từ 2001 đến 2004 Phó chủ tịch phụ trách đầu tư và quản lý tài sản – The Ascott Group Ltd (thuộc CapitaLand, Trung Quốc)

- Từ 2004 đến 2007 Phó chủ tịch cấp cao và Giám đốc điều hành của Tập đoàn – The Ascott Group Ltd (thuộc CapitaLand)
  - Từ 2007 đến 2014 Tổng giám đốc khu vực, Phó Tổng Giám đốc/Giám đốc Đầu tư – South China of CapitaLand (thuộc CapitaLand, Trung Quốc)
  - Từ 2014 đến 2018 CEO – CapitaLand, Trung Quốc
  - Từ 2018 đến 2021 Chủ tịch & Giám đốc điều hành khu vực Trung Quốc – CapitaLand, Trung Quốc
  - Từ 2021 đến 2024 Đồng chủ tịch tại Hopson Development Group, Chủ tịch Hopson Commercial – Hopson Development limited, Trung Quốc
  - Từ 2024 đến nay Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2024 đến nay Giám đốc điều hành kiêm Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
  - Từ 2024 đến nay Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Nam Long Commercial Property
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành
    - Tổng Giám đốc Tập đoàn
  - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
    - Giám đốc điều hành kiêm Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
    - Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Nam Long Commercial Property
  - Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025:
    - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
    - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
  - Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
  - Những khoản nợ đối với Công ty Không có

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	-	-
Tiền lương (đồng)	-	11.897.793.821
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	-	-

### 3.2.2. Ông Chan Hong Wai – Giám đốc tài chính tập đoàn

- **Họ và tên** Chan Hong Wai
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 01/12/1977
- **Nơi sinh** Malaysia
- **Hộ Chiếu** Số A70132555 cấp ngày 14/10/2023 tại Kelana Jaya
- **Quốc tịch** Malaysia
- **Dân tộc** N/A
- **Địa chỉ thường trú** 5 Jalan Perajurit U1/58 Bandar Glenmarie, Seksyen U1, 40150 Shah Alam, 0767006800
- **Trình độ học vấn** Thạc Sĩ
- **Trình độ chuyên môn** Kế toán
- **Quá trình công tác:**
  - Từ 11/2001 đến 05/2006 Trợ lý Trưởng phòng Kiểm toán – Ernst & Young, Kuala Lumpur, Malaysia

- Từ 06/2006 đến 06/2010 Trưởng phòng Kiểm toán – PricewaterhouseCoopers, Thượng Hải, Trung Quốc
- Từ 07/2010 đến 08/2015 Giám đốc Tài chính Tập đoàn – Tập đoàn Masan, TP.HCM, Việt Nam
- Từ 09/2015 đến 06/2017 Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính – Novaland Group, TP.HCM, Việt Nam
- Từ 07/2017 đến 12/2019 Giám đốc Tài chính – Alpha King Real Estate Development, TP.HCM, Việt Nam
- Từ 01/2020 đến 06/2024 Giám đốc Tài chính, Giám đốc Điều Hành – SPG Land Real Estate Development, TP.HCM, Việt Nam
- Từ 2024 đến nay Giám đốc Tài chính Tập đoàn – CTCP Đầu tư Nam Long
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Nam Long Commercial Property
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành Giám đốc Tài chính Tập đoàn
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
  - Thành viên HĐQT – Nam Long Land
  - Thành viên HĐQT – Nam Long Commercial Property
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025:
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty Không có

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	-	-
Tiền lương (đồng)	-	1.318.084.987
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	-	-

### 3.2.3. Bà Nguyễn Thanh Hương – Giám đốc đầu tư tập đoàn

- **Họ và tên** Nguyễn Thanh Hương
- **Giới tính** Nữ
- **Ngày/tháng/năm sinh** 24/11/1972
- **Nơi sinh** Hải Lăng, Quảng Trị
- **Quốc tịch** Việt Nam
- **Dân tộc** Kinh
- **Địa chỉ thường trú** Số 46, Hàng Bún, Nguyễn Trung Trực, Ba Đình, Hà Nội
- **Trình độ học vấn** Thạc sĩ
- **Trình độ chuyên môn** Tài chính – Ngân hàng
- **Quá trình công tác:**
  - Từ 1996 đến 2002 Ngân hàng TOKYO MITSUBISHI, chi nhánh Hà Nội và CREDIT LYONNAIS Hà Nội

- Từ 2003 đến 2004 Trưởng bộ phận Ngân hàng tổ chức – HSBC chi nhánh Hà Nội, Corporate and Institutional Banking
- Từ 2004 đến 2006 Phó Tổng Giám đốc cấp cao, Bộ phận Ngân hàng Thương Mại – HSBC chi nhánh Hà Nội
- Từ 2006 đến 2008 Trưởng bộ phận Ngân hàng đầu tư – Ngân hàng HSBC – Đông Nam Á
- Từ 2008 đến 2013 Trưởng bộ phận Ngân hàng đầu tư – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
- Từ 2013 đến 2015 Giám đốc quản lý – HAGL Group
- Từ 2015 đến 2018 Giám đốc đầu tư – CTCP Đầu tư Nam Long
- Từ 2018 đến 2020 Chủ tịch/CEO – Vinpearl Air  
Phó Tổng Giám đốc – Vincommerce  
Giám đốc quản lý – Vinmart Supermarket Chain
- Từ 2020 đến 2024 Chủ tịch – CTCP thanh toán Việt Phú  
Giám đốc Điều hành – Chuỗi mầm non Victoria  
Thành viên Hội đồng – Trường Đại Học Thái Bình Dương
- Từ 2024 đến nay Giám đốc đầu tư – CTCP Đầu tư Nam Long
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Nam Long Commercial Property
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWC”)
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – CTCP Southgate
- Từ 2024 đến nay Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”)
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành Giám đốc đầu tư Tập đoàn
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
  - Thành viên HĐQT – Nam Long Land

- Thành viên HĐQT – Nam Long Commercial Property
  - Thành viên HĐQT – DNWC
  - Thành viên HĐQT – CTCP Southgate
  - Thành viên HĐQT – Paragon
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	-	-
Tiền lương (đồng)	-	4.380.009.091
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	-	-

### 3.2.4. Bà Nguyễn Thị Phượng – Giám đốc nhân sự tập đoàn

- Họ và tên **Nguyễn Thị Phượng**
- Giới tính **Nữ**

- Ngày/tháng/năm sinh 14/9/1973
- Nơi sinh Tiền Giang
- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- Địa chỉ thường trú 245 Quốc Lộ 13, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP.HCM
- Trình độ học vấn Cử nhân
- Trình độ chuyên môn Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 2004 đến 2009 Giám đốc Khối Hành chính Nhân sự - The Ganon Group Vietnam
  - Từ 2010 đến 2013 Giám đốc Khối Hành chính Nhân sự - Novaland Group
  - Từ 2013 đến 2014 Giám đốc Khối nhân sự Toàn quốc – Autogrill VFS
  - Từ 2015 đến 2016 Giám đốc Khối hỗ trợ, Quản lý phòng Hành chính Nhân sự, Kiểm soát chất lượng, Pháp lý, Chính sách khách hàng – Vinhomes – VinGroup
  - Từ 2017 đến 2018 Phó Giám đốc Khu vực HCM, Giám đốc Khối của Khối hỗ trợ - Kangaroo (khu vực phía Nam Việt Nam)
  - Từ 2018 đến 2020 Giám đốc Nhân sự - Pharmacy
  - Từ 2020 đến nay Giám đốc Nhân sự Tập đoàn kiêm Giám đốc Dịch vụ Nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành Giám đốc nhân sự Tập đoàn kiêm Giám đốc Dịch vụ Nhân sự
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: Không có

- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	-	-
Tiền lương (đồng)	3.618.790.000	4.064.418.591
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	31.676	19.635

**3.2.5. Ông Nguyễn Quang Đức – Kế toán trưởng tập đoàn**

- **Họ và tên** Nguyễn Quang Đức
- **Giới tính** Nam
- **Ngày/tháng/năm sinh** 05/07/1978
- **Nơi sinh** Bình Dương
- **Quốc tịch** Việt Nam
- **Dân tộc** Kinh
- **Địa chỉ thường trú** 1/49, Bình Đức 1, Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Bình Dương, Việt Nam
- **Trình độ học vấn** Cử nhân
- **Trình độ chuyên môn** Tài chính ngân hàng

- Quá trình công tác:
  - Từ 1999 đến 2004 Kế toán trưởng Chi nhánh – Chi nhánh Báo Doanh Nghiệp tại TP.HCM
  - Từ 2004 đến 2005 Kế toán tổng hợp – Công ty TNHH Đỉnh Vàng
  - Từ 2005 đến 05/2007 Kế toán tổng hợp – Công ty Cổ phần Thiên Y
  - Từ 06/2007 đến 08/2009 Kế toán tổng hợp – CTCP phát triển Nam Long
  - Từ 09/2009 đến 07/2011 Kế toán tổng hợp – CTCP xi măng Đồng Lâm
  - Từ 08/2011 đến 08/2015 Kế toán tổng hợp – CTCP Nam Long VCD
  
  - Từ 09/2015 đến nay Kế toán trưởng Công ty thành viên/Kế toán trưởng Tập Đoàn – CTCP Đầu tư Nam Long
  - Từ 2024 đến nay Chủ tịch – Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land
  - Từ 2024 đến nay Chủ tịch – Công ty TNHH Nam Long SPV
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành Kế toán trưởng Tập đoàn
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác
  - Chủ tịch – Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land
  - Chủ tịch – Công ty TNHH Nam Long SPV
- Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 04/02/2025: 25.657 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 25.657 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là cổ đông của Công ty, và tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: không có
- Danh sách những người có liên quan đồng thời là người nội bộ của Công ty: không có
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát

trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ: Không có

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao HĐQT/BKS (đồng)	-	-
Tiền lương (đồng)	2.270.090.400	2.283.036.700
Lợi ích khác/Cổ phiếu ESOP (cổ phiếu)	23.038	8.591

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*

**VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN****1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá cổ phiếu**

10.000 đồng/cổ phiếu

**3. Tổng số cổ phiếu chào bán**

100.119.579 cổ phiếu

**4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá**

1.001.195.790.000 đồng

**5. Giá chào bán dự kiến**

25.000 đồng/cổ phiếu

**6. Phương pháp tính giá**

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời để khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty, Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua mức giá chào bán là 25.000 đồng/cổ phiếu.

**7. Phương thức phân phối**

- a. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
- b. Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu chào bán/số lượng cổ phiếu đang lưu hành) : 26%
- c. Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:26 (Tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 100 quyền sẽ được mua thêm 26 cổ phiếu mới).
- d. Phương án làm tròn, xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết:
  - Phương án làm tròn: Để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu các cổ đông được quyền mua không vượt quá số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán, số lượng cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua khi tính toán theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phiếu.
  - Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết: Toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do gộp các phần lẻ cổ phần khi làm tròn xuống, và số cổ phiếu do các cổ đông hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền mua không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua (nếu có) (sau đây gọi chung là "**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**") sẽ được phân phối tiếp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ giao HĐQT thực hiện việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và các quy

định pháp luật khác có liên quan, hoặc các quy định pháp luật thay thế, sửa đổi, bổ sung có hiệu lực tại thời điểm thực hiện.

- Cổ Phiếu Cần Phân Phối bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ các trường hợp không áp dụng hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu (bao gồm thời gian được gia hạn (nếu có)) mà vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

### a. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu:

Không quy định. Mỗi nhà đầu tư được quyền mua số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ phân bổ quyền (nếu là cổ đông hiện hữu), số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

### b. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. NLG sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi NLG được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

### c. Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:

Không áp dụng do không giới hạn số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu.

### d. Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

- Đối với cổ đông đã lưu ký: Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua tại NLG và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Công ty.

## 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

### Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN có hiệu lực	T

2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+7
3	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T+11
4	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+15 đến T+35
5	HĐQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+43 đến T+53
6	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+53
7	Thực hiện đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+58
8	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	T+63

Trên đây là lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu NLG cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

#### 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình một lần duy nhất cho một hoặc nhiều đối tượng khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác.
- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được phân phối lại theo Mục VII.7.d sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ các trường hợp không áp dụng hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

#### 11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Số tài khoản: 0071001324761
- Ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

#### 12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Như đã nêu tại Mục IV.9 (Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài), tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.

Tại Nghị quyết HĐQT 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025, HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:

- Đối với việc phân phối quyền mua cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu: Thực hiện phân phối quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông là nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài theo đúng tỷ lệ thực hiện quyền và tỷ lệ sở hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu, do đó không ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong Công ty.
- Đối với việc chuyển nhượng quyền mua: Để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty, các cổ đông hiện hữu là nhà đầu tư trong nước sở hữu quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.
- Đối với việc phân phối số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ: HĐQT cam kết chỉ thực hiện phân phối số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có) cho nhà đầu tư trong nước.

### **13. Các loại thuế có liên quan**

#### **Các loại thuế liên quan tới Công ty:**

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.
- **Thuế giá trị gia tăng (VAT):** Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

#### **Các loại thuế liên quan đối với nhà đầu tư cá nhân:**

- **Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**  
Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần theo Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015.  
Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

#### **Các loại thuế liên quan đối với nhà đầu tư tổ chức:**

- **Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**  
Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh

ng nghiệp là 20%.

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

#### 14. Thông tin về các cam kết

ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19/3/2025, trong đó đã thông qua việc đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành, đồng thời ủy quyền cho HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục để điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công ty theo quy định của pháp luật.

#### 15. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:

Không có.

### VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

#### 1. Mục đích chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến dùng để phát triển các dự án của Công ty; hoặc/ và góp vốn vào Công ty con/ Công ty liên doanh/ Công ty liên kết; hoặc/ và trả các khoản nợ, nghĩa vụ đến hạn.

#### 2. Phương án khả thi

Một phần số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vào Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ.

##### a. Thông tin về phương án khả thi

Bảng chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án được Công ty xây dựng theo Hồ sơ dự án để nhận được phê duyệt Chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND thành phố Cần Thơ và điều chỉnh theo thực tế triển khai đến hiện tại (20/09/2025), cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Chưa VAT) (VNĐ)
<b>I</b>	<b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>	<b>5.046.035.325.326</b>
1	Chi phí xây dựng	2.299.100.700.000
2	Tiền sử dụng đất, Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa	1.123.088.921.694
	+ Tiền sử dụng đất	781.666.921.694
	+ Tiền giải phóng mặt bằng	341.422.000.000
	+ Tiền bảo vệ đất trồng lúa	-
3	Dự phòng phí	86.852.554.239

STT	Nội dung	Giá trị (Chưa VAT) (VNĐ)
4	Lãi vay thời kỳ xây dựng	331.350.684.933
5	Chi phí khác	1.205.642.464.460
<b>II</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>7.007.359.606.995</b>
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ = II – I</b>	<b>1.961.324.281.669</b>
<b>IV</b>	<b>THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>	<b>372.069.279.465</b>
<b>V</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>1.589.255.002.204</b>
<b>VI</b>	<b>NPV</b>	<b>N/A</b>
<b>VII</b>	<b>IRR</b>	<b>N/A</b>

Hiệu quả thực tế của dự án còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như biến động các chi phí đầu vào ở giai đoạn thực hiện dự án, tình hình thị trường tại giai đoạn bán hàng... Từ năm 2023-2024 trở lại đây, thị trường bất động sản đã có sự sôi động trở lại, và đặc biệt ở các tỉnh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh có sự hồi phục tích cực, vì vậy hiệu quả của dự án dự kiến đạt được hiệu quả tương ứng.

Một số thông tin chung về dự án như sau:

<b>1. Tên dự án:</b> Khu dân cư Nam Long 2 lô 9A, Khu đô thị mới Nam Cần Thơ.
<b>2. Tên chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long -- Chi nhánh Cần Thơ.
<b>3. Quy mô dự án: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, nhóm B.</b> - Diện tích dự án: 438.282m <sup>2</sup> (43,8ha) - Các sản phẩm của dự án: + 223 căn nhà ở được xây dựng thô theo mẫu thiết kế, chiều cao từ 3-5 tầng + 925 lô nền (đất ở có hạ tầng), chiều cao từ 2-5 tầng + Khu nhà ở xã hội bao gồm 11 Block nhà chung cư, chiều cao từ 2-9 tầng + Các công trình hạ tầng xã hội trường Mẫu giáo 1, Mẫu giáo 2, Trường tiểu học, Trường THCS, Trạm y tế, Hành chính – văn hóa, chiều cao từ 3-5 tầng + Các công trình tiện ích công cộng Câu lạc bộ TDTT, CLB-cửa hàng tiện ích, Cửa hàng tiện ích có chiều cao ≤ 3 tầng
<b>4. Mục tiêu của dự án:</b> - Từng bước thực hiện đồ án quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2020; Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ. - Xây dựng khu dân cư mới văn minh, khang trang, xanh sạch đẹp, hiện đại

**5. Địa điểm:**

- Địa điểm: Khu vực 3, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP Cần Thơ.
- Ranh giới: Khu đất của dự án có tứ cận tiếp giáp như sau:
  - + Phía Tây Bắc giáp trục đường dự mở có lộ giới 47m và khu công nghệ tập trung (ranh giới lấy đến tim đường).
  - + Phía Tây Nam giáp trục đường dự mở có lộ giới 47m và khu đất dự kiến xây dựng khu dân cư (ranh giới lấy đến tim đường).
  - + Phía Đông Nam giáp trục đường dự mở có lộ giới 47m và đất nông nghiệp của dân (ranh giới lấy đến tim đường).
  - + Phía Đông Bắc giáp rạch Cái Da.

**6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm**

- Theo khoản 2, điều 44 của Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020: “ 2. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm. Dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc dự án đầu tư có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư có thể dài hơn nhưng không quá 70 năm.”

**b. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**

Để thực hiện Dự án Khu dân cư Nam Long 2, Công ty dự kiến dùng một phần vốn tự có, và căn cứ trên nhu cầu vốn của từng giai đoạn, Công ty có sử dụng các nguồn vốn vay từ ngân hàng, hoặc huy động vốn thêm từ các nguồn vốn chủ sở hữu. Ngày 25/10/2024, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 0234/2024/HĐTD-OCB-DN với Ngân hàng TMCP Phương Đông hạn mức 400 tỷ đồng, số dư tại 30/6/2025 là 400 tỷ đồng. Ngoài ra, Công ty cũng dự kiến sẽ ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức 150 tỷ đồng, và số dư tại thời điểm 30/6/2025 là 0 đồng, dự kiến giải ngân vào cuối năm 2025.

**c. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi**

Không có.

**3. Thông tin về tình hình triển khai Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ****a. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Đối với tổng thể dự án:
  - Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND Tp. Cần Thơ về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết 1/500;
  - Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 7/11/2022 của UBND Tp. Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đề án Quy hoạch chi tiết 1/500;
  - Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND Tp. Cần Thơ về việc chấp thuận đầu tư dự án;
  - Quyết định số 3841/QĐ-UBND ngày 7/11/2022 của UBND Tp. Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án;

- Quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 7/2/2023 của UBND Tp. Cần Thơ về việc giao đất;
  - Quyết định số 3084/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND Tp. Cần Thơ về việc điều chỉnh "Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến; phân kỳ đầu tư";
  - Đối với hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng:
    - Công văn số 1967/SXD-QLXD của Sở Xây Dựng Tp. Cần Thơ về Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng ngày 8/7/2024;
    - Thông báo khởi công xây dựng số 17/TB/25/NLCT ngày 22/7/2024 do Công ty gửi Sở xây dựng ngày 22/7/2024;
    - Thông báo khởi công xây dựng số 18/TB/25/NLCT ngày 22/7/2024 do Công ty gửi Sở xây dựng ngày 23/8/2024.
  - Đối với hạng mục công trình Nhà ở cao tầng:
    - Công văn số 1996/SXD-QLXD ngày 3/7/2023 của Sở Xây dựng Tp. Cần Thơ về việc thông báo Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;
    - Kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán của Sở Xây dựng Tp. Cần Thơ số 98/BC/TTQLN&CLCT ngày 04/07/2023;
    - Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 10/08/2023 của Sở Xây Dựng Cần Thơ.
- b. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại:**
- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã thi công:
    - Hoàn thành cầu tạm qua rạch Cái Da để tiếp cận dự án, đang triển khai san lấp các phần đất đã thu hồi;
    - Đường dẫn vào dự án;
    - Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, cấp nước: đang thi công, mặt bằng thi công chiếm tỉ lệ 92% tổng mặt bằng dự án;
    - Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: đang thi công, mặt bằng thi công chiếm tỉ lệ 90% tổng mặt bằng dự án.
  - Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã nghiệm thu:
    - Đã thực hiện kiểm tra, đánh giá việc thực hiện nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật phải bàn giao cho địa phương quản lý lần 1 và có kết quả tại văn bản số 1326/SXD-TTQLN&CLCT ngày 15 tháng 05 năm 2023 của Sở Xây dựng;
    - Đã thực hiện kiểm tra, đánh giá việc thực hiện nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng các công trình hạ tầng phải được chuyển giao cho Nhà nước và có kết quả tại văn bản số 2512/SXD-TTQLN&CLCT ngày 22 tháng 08 năm 2024 của Sở Xây dựng.
  - Những thay đổi so với phương án đã được phê duyệt: không có
- c. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án**

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

**Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng**

STT	Chi tiêu	Cơ cấu nguồn vốn		Tình hình thu xếp vốn đến 31/12/2024		Tình hình sử dụng vốn đến 31/12/2024		Tình hình thu xếp vốn đến 30/06/2025		Tình hình sử dụng vốn đến 30/06/2025	
		Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp	Vốn đã sử dụng	Vốn còn lại	Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp	Vốn đã sử dụng	Vốn còn lại
		(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(3)	(5)	(6)=(1)-(5)	(7)	(8)=(1)-(7)	(9)	(10)=(1)-(9)
<b>I</b>	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	5.046.035.325.326	100%	3.417.124.051.125	1.628.911.274.201	3.417.124.051.125	1.628.911.274.201	3.569.834.400.009	1.476.200.925.317	3.569.834.400.009	1.476.200.925.317
1.1	Vốn chủ sở hữu	1.461.612.482.113	28%	697.612.482.113	764.000.000.000	697.612.482.113	764.000.000.000	697.612.482.113	1.476.200.925.317	697.612.482.113	1.476.200.925.317
1.2	Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác	3.584.422.843.213	72%	2.719.511.569.012	864.911.274.201	2.719.511.569.012	864.911.274.201	2.872.221.917.896	1.476.200.925.317	2.872.221.917.896	1.476.200.925.317
-	Vốn vay ngân hàng	550.000.000.000	11%	400.000.000.000	150.000.000.000	400.000.000.000	150.000.000.000	400.000.000.000	1.476.200.925.317	400.000.000.000	1.476.200.925.317
-	Vốn huy động hợp pháp khác	3.034.422.843.213	61%	2.319.511.569.012	714.911.274.201	2.319.511.569.012	714.911.274.201	2.472.221.917.896	1.476.200.925.317	2.472.221.917.896	1.476.200.925.317

## **IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

Căn cứ theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT lập và điều chỉnh phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, để đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty, HĐQT có thể thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là **2.502.989.475.000 đồng** sẽ được sử dụng cho các nội dung sau:

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

Bảng: Kế hoạch sử dụng tiền từ đợt chào bán

STT.	Mục đích sử dụng vốn	Thời hạn thực hiện giải ngân dự kiến	Số tiền dự kiến (VND)	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty chủ lực của Tập đoàn (*)</b>	<b>Quý 4/2025</b>	<b>265.989.475.000</b>	<b>10,63%</b>
1	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	Quý 4/2025	117.000.000.000	4,67%
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	Quý 4/2025	148.989.475.000	5,95%
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Dự án do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc Dự án sở hữu bởi các công ty con/liên doanh</b>	<b>Quý 4/2025</b>	<b>1.597.000.000.000</b>	<b>63,80%</b>
1	Đầu tư vào Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ	Quý 4/2025	764.000.000.000	30,52%
2	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 1 tại Long An	Quý 4/2025	138.000.000.000	5,51%
3	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 2 tại Long An	Quý 4/2025	500.000.000.000	19,98%
4	Góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora theo hợp đồng đã ký	Quý 4/2025	195.000.000.000	7,79%
<b>III</b>	<b>Thanh toán các khoản vay và nghĩa vụ khác</b>	<b>Quý 3-4/2025</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>25,57%</b>
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 4/2025	140.384.108.385	5,61%
2	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 3/2025	399.924.896.896	15,98%
3	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Quý 3/2025	99.690.994.719	3,98%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2.502.989.475.000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Công ty chủ lực là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 đăng ký lần đầu ngày 03/07/2020 và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 đăng ký lần đầu ngày 09/02/2007

Trong trường hợp do thời gian thực hiện việc chào bán kéo dài dẫn đến nguồn tiền thu được từ việc chào bán không kịp giải ngân/ sử dụng cho các mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán, thì số tiền thu được từ việc chào bán sau đó sẽ được dùng để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt được 100% số vốn như dự kiến, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên.

Phần thiếu hụt cho mục đích thực hiện dự án sẽ được Công ty bù đắp từ nguồn vốn vay ngân hàng, hoặc/và thu xếp từ nguồn tài chính khác.

HDQT xây dựng kế hoạch sử dụng vốn trên nền tảng chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn là tập trung vào 2 mũi nhọn quan trọng: (1) Mảng nhà ở giao cho Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land phụ trách và (2) Mảng tiện ích (y tế, giáo dục...) giao cho Công ty TNHH Nam Long Commercial Property phụ trách. Việc tăng vốn vào hai đơn vị chủ lực này giúp Tập đoàn phát triển đồng bộ cả chiều rộng và chiều sâu, gia tăng hiệu quả đầu tư vốn, cũng như mang đến cho các gia đình cư dân không chỉ là một nơi ở mà là một khu vực để sinh sống, làm việc, vui chơi và an tâm về sức khỏe.

## 2. Thông tin chi tiết về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

### 2.1. Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, và Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long:

Tên Công ty nhận vốn góp:	Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
GCNĐKDN số:	0316366924 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 7 năm 2020
Địa chỉ:	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Mối quan hệ với NLG:	Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, NLG sở hữu 100% công ty con này.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Quản lý dự án, quản lý xây dựng
Vốn điều lệ:	- Tại 31/12/2024: 668.340.000.000 Đồng - Tại 30/06/2025: 668.340.000.000 Đồng
Vốn chủ sở hữu:	- Tại 31/12/2024: 804.780.289.830 Đồng

	- Tại 30/06/2025: 828.413.755.023 Đồng
Tổng doanh thu:	- Năm 2024: 567.947.978.348 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 110.683.513.624 Đồng
Lợi nhuận sau thuế:	- Năm 2024: 87.175.533.766 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 23.633.465.193 Đồng
Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:	- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 phê duyệt góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land. - Nghị quyết HĐQT Công ty Đầu tư Nam Long Land số 24/2025/NQ-NLL ngày 24/07/2025 về chủ trương tăng vốn điều lệ, và góp vốn xuống Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long. - Nghị quyết HĐQT Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long số 24/2025/NQ-NLADC ngày 24/07/2025 về chủ trương tăng vốn điều lệ.
Giá trị vốn góp dự kiến:	117.000.000.000 đồng
Kế hoạch sử dụng vốn:	Sau khi nhận vốn góp, Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land dự kiến sử dụng toàn bộ 117.000.000.000 đồng góp vốn vào công ty con là Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long để trả nợ vay ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 0033/2025/HĐCTD-OCB-DN ngày 20/01/2025 và Khế ước nhận nợ số 0033.01/2025KUNN-OCB-DN ngày 27/03/2025.  Xác nhận dư nợ của Ngân hàng TMCP Phương Đông đối với Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long tại ngày 05/06/2025 là 188.415.000.000 đồng.

## 2.2. Góp vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property

Tên Công ty:	Công ty TNHH Nam Long Commercial Property
GCNĐKDN số:	0304854518 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 02 năm 2007
Địa chỉ:	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Mối quan hệ với NLG:	Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, NLG sở hữu 100% công ty con này.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ:	- Tại 31/12/2024: 498.766.102.000 Đồng - Tại 30/06/2025: 498.766.102.000 Đồng
Vốn chủ sở hữu:	- Tại 31/12/2024: 545.758.260.523 Đồng - Tại 30/06/2025: 510.695.881.869 Đồng

Tổng doanh thu:	- Năm 2024: 79.117.544.464 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 45.827.093.405 Đồng
Lợi nhuận sau thuế:	- Năm 2024: 18.627.578.274 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 11.150.712.527 Đồng
Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:	- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 phê duyệt góp vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property - Nghị quyết HĐQT Công ty TNHH Nam Long Commercial Property số 24/2025/NQ-NLCP ngày 24/07/2025 về chủ trương tăng vốn điều lệ.
Giá trị vốn góp dự kiến:	148.989.475.000 đồng
Kế hoạch sử dụng vốn:	Sau khi nhận vốn góp, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property dự kiến dùng toàn bộ số tiền để thực hiện một phần việc nhận chuyển nhượng các Dự án thành phần hoặc hình thức hợp tác khác với Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, theo Thỏa Thuận Nguyên Tắc được ký giữa hai bên ngày 04/08/2025. Dự kiến sẽ nhận chuyển nhượng các mã lô đất GD2, GD3, GD4 với giá trị 159,990 tỷ đồng (trong đó NLG góp vốn từ nguồn tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là 148.989.475.000 đồng)

### 2.3. Đầu tư vào Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ

- ❖ Thông tin về dự án: như nêu tại phần VIII.2 và VIII.3
- ❖ Đối với số tiền dự kiến đầu tư vào dự án:

Tổng mức đầu tư cho dự án ban đầu là 2.649.990 triệu đồng. Trong đó, căn cứ theo Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND Tp. Cần Thơ về việc chấp thuận đầu tư dự án thì tổng mức đầu tư cho hạng mục Nhà ở thấp tầng là 1.409.600 triệu đồng và căn cứ theo Kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán của Sở Xây dựng Tp. Cần Thơ số 98/BC/TTQLN&CLCT ngày 04/07/2023 thì tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội là 1.239.389 triệu đồng.

Dựa trên thực tế triển khai đến hiện tại, tổng mức đầu tư cho dự án dự kiến là 5.046.035 triệu đồng, trong đó, dự toán tổng mức đầu tư cho hạng mục công trình Nhà ở xã hội là 1.239.389 triệu đồng, dự toán cho hạng mục Nhà ở thấp tầng là 3.806.646 triệu đồng (không làm thay đổi quy mô dự án).

Số tiền dự kiến đầu tư vào dự án từ nguồn tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 764.000.000.000 đồng, trong đó:

- Dự kiến ưu tiên sử dụng 339.707.718.324 đồng để xây dựng Lô F3 thuộc hạng mục công trình Nhà ở xã hội.
- Số tiền còn lại, dự kiến 424.292.281.676 đồng sử dụng xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng

**2.4. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate và Công ty Cổ phần Nam Long VCD để phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (dự án Waterpoint)****a) Thông tin về Công ty Cổ phần Southgate nhận vốn:**

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Southgate
GCNĐKDN số:	1101887340 do Sở KH&ĐT Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09 tháng 7 năm 2018
Địa chỉ:	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Mối quan hệ với NLG:	Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, NLG sở hữu 65% công ty con này.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Bất động sản
Vốn điều lệ:	- Tại 31/12/2024: 1.950.000.000.000 Đồng - Tại 30/06/2025: 1.950.000.000.000 Đồng
Vốn chủ sở hữu:	- Tại 31/12/2024: 2.908.411.512.581 Đồng - Tại 30/06/2025: 2.835.287.606.728 Đồng
Tổng doanh thu:	- Năm 2024: 698.691.891.862 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 105.227.799.473 Đồng
Lợi nhuận sau thuế:	- Năm 2024: 77.739.712.934 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: (25.623.905.853) Đồng
Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:	- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 phê duyệt góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate. - Nghị quyết HĐQT Công ty Cổ phần Southgate số 20/2025/NQ-SG ngày 21/07/2025 về nhu cầu tăng vốn điều lệ. - Hợp đồng đăng ký mua cổ phần giữa CTCP Southgate và các cổ đông.
Giá trị vốn góp dự kiến:	138.000.000.000 đồng
Kế hoạch sử dụng vốn:	Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate trong đợt phát hành cổ phần thứ tư tương ứng theo tỷ lệ như đề cập tại Hợp đồng đăng ký mua cổ phần giữa CTCP Southgate và các cổ đông, bao gồm số lượng cổ phần phát hành cho NLG (11.500.000 cổ phần) và số lượng cổ phần phát hành cho CTCP Đầu tư Thái Bình (2.300.000 cổ phần) (NLG đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CTCP Đầu tư Thái Bình tại CTCP Southgate theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa hai bên ký ngày 22/11/2021).

**b) Thông tin về Công ty Cổ phần Nam Long VCD nhận vốn:**

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Nam Long VCD

GCNĐKDN số:	1101382043 do Sở KH&ĐT tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09 tháng 06 năm 2011
Địa chỉ:	Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
Mối quan hệ với NLG:	Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, NLG sở hữu 99,96% công ty con này.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ:	- Tại 31/12/2024: 2.388.191.150.000 Đồng - Tại 30/06/2025: 2.388.191.150.000 Đồng
Vốn chủ sở hữu:	- Tại 31/12/2024: 2.386.595.504.066 Đồng - Tại 30/06/2025: 2.383.613.300.260 Đồng
Tổng doanh thu:	- Năm 2024: 3.096.972.998 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 1.510.621.419 Đồng
Lợi nhuận sau thuế:	- Năm 2024: (1.749.566.716) Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: (2.982.203.806) Đồng
Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:	- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 phê duyệt góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 37/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 05/09/2025 điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 - Nghị quyết HĐQT Công ty Cổ phần Nam Long VCD số 13/2025/NQ-NLVCD ngày 28/08/2025 về nhu cầu tăng vốn điều lệ.
Giá trị vốn góp dự kiến:	640.500.000.000 đồng (trong đó, nguồn từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty là 640.384.108.385 đồng, bao gồm (1) 500.000.000.000 đồng tiếp tục đầu tư Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 và (2) 140.384.108.385 đồng thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông)
Kế hoạch sử dụng vốn:	Công ty Cổ phần Nam Long VCD tiếp tục đầu tư phát triển Dự án Waterpoint Giai đoạn 2. Theo các dự toán và báo cáo nội bộ, tổng mức đầu tư của Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 là 3.331 tỷ đồng. Tại ngày 30/6/2025, giá trị vốn đã thu xếp là 2.553 tỷ đồng và giá trị vốn còn lại cần thu xếp là 778 tỷ đồng.  Công ty Cổ phần Nam Long VCD sử dụng 500.000.000.000 đồng trong giá trị góp vốn dự kiến nêu trên, tiếp tục đầu tư phát triển Dự án Waterpoint Giai đoạn 2, để thực hiện một phần nghĩa vụ theo các Thông báo nộp tiền của Cục thuế Tỉnh Tây Ninh số 328/TB-TNI và số 329/TB-TNI và số 332/TB-TNI ngày 25/7/2025 về việc đóng tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê, và đóng tiền sử dụng đất. Theo đó, tổng số tiền cần nộp là 545.940.886.100 đồng.

Tại thời điểm 21/8/2025, Công ty Cổ phần Nam Long VCD đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác (từ Hợp đồng vay ngày 21 tháng 8 năm 2025 với CTCP Đầu tư Nam Long và các nguồn tài chính khác) để hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền nêu trên, vì vậy số tiền thu được từ đợt chào bán dùng cho mục đích này sẽ được thanh toán, bù đắp lại cho việc thu xếp các nguồn tài chính nói trên nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục của các công ty.

### **c) Thông tin về Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint)**

#### **❖ Giới thiệu chung về dự án**

"Thành phố bên sông" Waterpoint được biết đến là khu đô thị tích hợp hàng đầu tại cửa ngõ Tây Nam TP.HCM sở hữu địa thế phong thủy thịnh vượng trên bãi bồi được bao bọc bởi 5,8km sông Vàm Cỏ Đông. Dự án có vị trí tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Waterpoint được quy hoạch nhằm kiến tạo một trải nghiệm sống hoàn chỉnh dành cho cư dân. Sự tích hợp thông minh các thành phần tiện ích phục vụ tất cả nhu cầu thiết yếu ngay tại khu đô thị, Waterpoint chính là điểm đến của một cuộc sống trọn vẹn, nơi gia đình có thể vui chơi, giải trí, học tập, mua sắm, thưởng thức ẩm thực sạch, gặp gỡ, giao lưu, gắn kết cộng đồng, cầu nguyện và yêu thương....

Dự án cung cấp các loại hình sản phẩm như: nhà phố vườn, shophouse, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập...

Năm 2018, Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông được chuyển nhượng một phần từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD cho Công ty Cổ phần Southgate. Theo đó, Công ty Cổ phần Southgate đầu tư và phát triển giai đoạn 1 của dự án, và Công ty Cổ phần Nam Long VCD tiếp tục các công ty pháp lý để đầu tư phát triển giai đoạn 2 của dự án.

#### **❖ Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Công văn số 1654/TTg-KTN ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính Phủ gửi Ủy ban nhân dân Tỉnh Long An chấp thuận về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50121000306 ngày 11/8/2011 của UBND Tỉnh Long An chứng nhận Công ty Cổ phần Nam Long VCD thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2308504732 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp thay đổi lần thứ 01, ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2308504732 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp thay đổi lần thứ 02, ngày 08/12/2021;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2308504732 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 23/03/2023;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2308504732 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 19/01/2024;
- Quyết định số 3730/QĐ-UBND ngày 16/12/2010 của UBND Tỉnh Long An về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch 1/2000;

- Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của UBND Tỉnh Long An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô Thị mới Vàm Cỏ Đông từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD cho Công ty Cổ phần Southgate.
- Quyết định số 3779/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND Tỉnh Long An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô Thị mới Vàm Cỏ Đông từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD sang Công ty Cổ phần Southgate.

❖ **Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

- **Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**
  - Đã hoàn thành hạ tầng khung 1/2000 trong phạm vi Dự án đầu tư ngày 31/12/2019;
  - Đã hoàn thành san lấp 100% .
  - Đã hoàn thành thảm nhựa lớp 1 các tuyến đường chính trong Dự án Waterpoint.
- **Các tiện ích công cộng:** đã triển khai và hoàn thành Khu trưng bày sản phẩm (Sale Gallery), hồ bơi, sân quần vợt, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước; đang xây dựng bến thuyền, trạm xe buýt theo quy hoạch được duyệt, đang xây dựng hệ thống kênh đào.
- **Các tiện ích tại Khu tái định cư của dự án:** đã đưa vào hoạt động như sau: trường mẫu giáo: 4.300 m<sup>2</sup>, trường tiểu học: 7.722,0 m<sup>2</sup>, trạm y tế: 2.056,0 m<sup>2</sup>, chợ thủy hải sản: 7.444,0 m<sup>2</sup>.
- **Các sản phẩm nhà ở đã xây dựng, bán hàng và bàn giao cho người mua nhà:** 1.581 căn nhà ở thấp tầng và 1.536 căn hộ cao tầng.

**2.5. Góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora theo hợp đồng đã ký:**

Tên Công ty:	Công ty TNHH NN Kikyo Valora
GCNĐKDN số:	0313982259 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2016
Địa chỉ:	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
Mối quan hệ với NLG:	Công ty con. Tại ngày 30/06/2025, NLG sở hữu 59,11% công ty con này.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ:	- Tại 31/12/2024: 583.000.000.000 Đồng - Tại 30/06/2025: 823.000.000.000 Đồng
Vốn chủ sở hữu:	- Tại 31/12/2024: 626.218.287.562 Đồng - Tại 30/06/2025: 870.701.537.882 Đồng
Tổng doanh thu:	- Năm 2024: 10.342.711.940 Đồng - 6 tháng đầu năm 2025: 0 Đồng
Lợi nhuận sau thuế:	- Năm 2024: 7.811.845.076 Đồng

Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:	- 6 tháng đầu năm 2025: 4.483.250.320 Đồng - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG của Công ty ngày 24/7/2025 phê duyệt góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora - Hợp đồng góp vốn sửa đổi và điều chỉnh được ký ngày 23/5/2025 giữa Công ty và Công ty TNHH NN Kikyo Valora - Nghị quyết HĐQT Công ty TNHH NN KIKYO VALORA số 24/2025/NQ-KKV ngày 25/07/2025 về chủ trương tăng vốn điều lệ.
Giá trị vốn góp:	195.000.000.000 đồng
Kế hoạch sử dụng vốn:	Công ty TNHH NN Kikyo Valora huy động vốn cho dự án đầu tư xây dựng các nhà ở thấp tầng và các chung cư cao tầng trên khu đất dự án trong phạm vi Dự Án Khu Đô Thị, Công Nghiệp và Dịch Vụ VSIP HP tại xã Tân Dương, Thủy Sơn, Thủy Đường, Dương Quan, An Lưu, Trung Hà, Thủy Triều và Lập Lễ, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Vốn điều lệ ban đầu của Công ty TNHH NN Kikyo Valora là 583 tỷ đồng, và dự kiến có các đợt tăng vốn theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn giữa Công ty TNHH NN Kikyo Valora và nhà đầu tư được ký ngày 25/4/2019 và Hợp đồng góp vốn sửa đổi ngày 23/5/2025.  Công ty NLG dự kiến thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora trong đợt tăng vốn tiếp theo sau Đợt Tăng Vốn Thứ Nhất như đề cập tại Hợp đồng góp vốn giữa Công ty TNHH NN Kikyo Valora và nhà đầu tư vào quý 4 năm 2025. Vốn Điều lệ có thể được tăng lên số tiền cần thiết để thực hiện thanh toán theo (các) thỏa thuận sẽ được ký giữa Công ty TNHH NN Kikyo Valora và VSIP HP (Đợt Tăng Vốn Thứ Nhất đã được các bên hoàn thành vào ngày 30/6/2025). Dự kiến đợt tăng vốn tiếp theo này, NLG sẽ góp 240 tỷ đồng, trong đó 195 tỷ đồng từ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.

## **2.6. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông**

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Nam Long VCD (thông tin công ty như nêu tại mục IX.2.4.b phần trên)
Giá trị vốn góp dự kiến:	640.500.000.000 đồng (trong đó, nguồn từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty là 640.384.108.385 đồng, bao gồm (1) 500.000.000.000 đồng tiếp tục đầu tư Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 và (2) 140.384.108.385 đồng thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông)
Kế hoạch sử dụng vốn:	Công ty Cổ phần Nam Long VCD sử dụng 140.384.108.385 đồng thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng tín dụng số 0305/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 24 tháng 11 năm 2023.

Chi tiết nội dung Hợp đồng tín dụng số 0305/2023/HĐTD-OCB-DN:

STT	Số hợp đồng vay	Hạn mức của hợp đồng (VND)	Dư nợ theo xác nhận của ngân hàng (VND)	Mục đích sử dụng vốn vay	Khế ước/ tài khoản nhận nợ từng lần	Lãi suất	Số dư tiền vay (VND)	Ngày vay	Ngày đến hạn
1	Hợp đồng tín dụng số 0305/2023/HĐTD-OCB-DN	192.500.000.000	166.789.467.497	Tài trợ chi phí xây dựng phát triển khu trường học IS 1 "Dự án" do Bên vay làm chủ đầu tư.	0305.01/2023 KUNN-OCB-DN 0305.02/2023 KUNN-OCB-DN 0305.03/2023 KUNN-OCB-DN 0305.04/2024 KUNN-OCB-DN 0305.05/2024 KUNN-OCB-DN 0305.06/2024 KUNN-OCB-DN 0305.07/2024 KUNN-OCB-DN 0305.09/2024 KUNN-OCB-DN 0305.10/2024 KUNN-OCB-DN 0305.11/2024 KUNN-OCB-DN	9,50%	3.477.284.636 3.559.134.703 5.372.053.563 10.361.882.307 11.288.860.417 7.509.736.567 4.468.900.168 38.608.286.145 22.470.784.855 18.254.211.331	24/11/2023 01/12/2023 14/12/2023 11/01/2024 05/02/2024 27/02/2024 15/03/2024 07/06/2024 22/07/2024 09/10/2024	24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025 24/11/2025

## Chi tiết nội dung Hợp đồng tín dụng số 0305/2023/HĐTĐ-OCB-DN:

STT	Số hợp đồng vay	Hạn mức của hợp đồng (VND)	Dư nợ theo xác nhận của ngân hàng (VND)	Mục đích sử dụng vốn vay	Khế ước/tài khoản nhận nợ từng lần	Lãi suất	Số dư tiền vay (VND)	Ngày vay	Ngày đến hạn
					0305.12/2024 KUNN-OCB-DN	8,45%	9.657.827.905	16/12/2024	24/11/2025
					0305.13/2025 KUNN-OCB-DN	8,40%	3.418.041.385	24/01/2025	24/11/2025
					0305.14/2025 KUNN-OCB-DN	8,10%	2.090.545.925	09/05/2025	24/11/2025
					Tổng cộng		140.537.549.907		

## 2.7. Thanh toán khoản vay ngân hàng TMCP Phương Đông và ngân hàng TMCP Quốc tế

Công ty NLG dự kiến sử dụng: (1) 399.924.896.896 đồng để thanh toán khoản vay tại ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng tín dụng số 0156/2024/HĐTĐ-OCB-DN ngày 25/07/2024 và (2) 99.690.994.719 đồng để thanh toán khoản vay tại ngân hàng TMCP Quốc tế theo Hợp đồng tín dụng số 1023028.24 ngày 22/11/2024.

**Chi tiết các hợp đồng vay như sau:**

STT	Số hợp đồng vay	Hạn mức của hợp đồng (VND)	Dư nợ theo xác nhận của ngân hàng (VND)	Mục đích sử dụng vốn vay	Khế ước/ tài khoản nhận nợ từng lần	Lãi suất	Số dư tiền vay (VND)	Ngày vay	Ngày đến hạn
1	Hợp đồng tín dụng số 0156/2024/HĐTD-OCB-DN	400.000.000.000	399.997.241.094	Tài trợ vay DMA các dự án Nam Long	0156.09/2024	7,0%	5.438.320.871	1/11/ 2024	1/8/2025
				Tài trợ Vốn lưu động	0156.10/2024	7,0%	19.938.960.000	8/11/ 2024	8/8/ 2025
					0156.11/2024	7,0%	14.102.886.954	18/11/2024	18/8/2025
					0156.12/2024	7,0%	57.694.519.741	25/11/2024	25/8/2025
					0156.13/2024	7,45%	82.614.532.616	17/12/2024	17/9/2025
					0156.14/2024	7,45%	54.584.102.393	26/12/2024	26/9/2025
					0156.15/2024	7,4%	58.770.770.894	20/1/2025	20/10/2025
					0156.16/2024	7,4%	10.590.610.512	3/3/2025	3/12/2025
					0156.17/2024	7,3%	22.564.282.764	17/3/2025	17/12/2025
					0156.18/2024	7,3%	26.438.257.517	28/3/2025	28/12/2025
					0156.19/2024	7,3%	37.184.012.345	3/4/2025	3/1/2026
					0156.20/2024	7,1%	10.003.640.589	28/4/2025	28/1/2026
					<b>Tổng cộng</b>		<b>399.924.897.196</b>		

STT	Số hợp đồng vay	Hạn mức của hợp đồng (VND)	Dư nợ theo xác nhận của ngân hàng (VND)	Mục đích sử dụng vốn vay	Khế ước/ tài khoản nhận nợ từng lần	Lãi suất	Số dư tiền vay (VND)	Ngày vay	Ngày đến hạn
2	Hợp đồng tín dụng số 1023028.24	100.000.000.000	99.690.994.719	Tài trợ vay DMA các dự án Nam Long Tài trợ Vốn lưu động	1023028(1).24 <b>Tổng cộng</b>	7,0%	99.690.994.719 <b>99.690.994.719</b>	19/12/2024	19/9/2025

Ghi chú: Đối với một số khoản vay đến ngày đáo hạn, Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, vì vậy số tiền thu được từ đợt chào bán dùng cho mục đích đó sẽ được thanh toán, bù đắp lại cho việc thu xếp các nguồn tài chính nói trên nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục của Công ty

**X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Tầng 2,5,6,7,11 và 12, tòa nhà AB, 76A Lê Lai, p. Bến Thành, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 28 3823 3299

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

**2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 2, Đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3824 5252

Fax: (028) 3824 5250

Website: [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TP.HCM, ngày 29. tháng 09. năm 2025

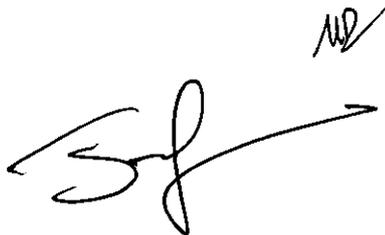
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Xuân Quang

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quang Đức

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH KHỐI TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP



PHAM NGOC BICH

**XII. PHỤ LỤC**

1. **Phụ lục I** : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. **Phụ lục II** : Các Nghị quyết:
  - i. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19/3/2025 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (đính kèm Nghị quyết) và một số nội dung khác liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu;
  - ii. Các Nghị quyết Hội đồng Quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành và phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định pháp luật, và một số nội dung khác liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu;
3. **Phụ lục III** : Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;
4. **Phụ lục IV** : Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ bán niên 2025 đã được soát xét.

**BẢN SAO**

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 0301438936**

*Đăng ký lần đầu: ngày 27 tháng 12 năm 2005*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 27, ngày 17 tháng 02 năm 2025*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: **NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

Tên công ty viết tắt: **NLG CORP.**

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Điện thoại: **028.5416 1718**

Fax: **028.5416 1718**

Email: **info@namlongvn.com**

Website: **www.namlongvn.com**

**3. Vốn điều lệ: 3.850.753.040.000 đồng.**

*Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm năm mươi tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: **3042-2025** /20.....-SCT/ES

Ngày: **13-06-2025** (tháng..... năm 03-06-2025)

Mệnh giá cổ phần: **10.000 đồng**

Tổng số cổ phần: **385.075.304**



**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

**Nguyễn Đức Duy Hiến**

\*/ Họ và tên: **NGUYỄN XUÂN QUANG**

Giới tính: **Nam**

Chức danh: **Chủ tịch hội đồng quản trị**

Sinh ngày: **20/05/1960** Dân tộc: **Kinh**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: **Thẻ căn cước công dân**

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: **001060013400**

Ngày cấp: **14/11/2022**

Nơi cấp: **Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội**

Địa chỉ thường trú: **53 Lý Long Tường, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**

Địa chỉ liên lạc: **53 Lý Long Tường, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**





**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
ĐT: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19 Web: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

Số: 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**



Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hiện hành;
- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản Số 01/2025/BBKP/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19/03/2025;

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ("Phương Án Chào Bán"):**

Phương Án Chào Bán chi tiết được đính kèm Nghị quyết này.

**Điều 2: Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công Ty") sau khi kết thúc đợt chào bán:**

Sau khi kết thúc đợt chào bán và căn cứ kết quả đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua vốn điều lệ mới của Công Ty, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị ("HĐQT") hoặc Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ, sửa đổi Điều lệ Công Ty và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

của Công Ty tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật.

**Điều 3: Thông qua việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết:**

Sau khi kết thúc đợt chào bán và căn cứ kết quả đợt chào bán, ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành, đồng thời ủy quyền cho HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục để điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật.

**Điều 4: Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT:**

Các nội dung ủy quyền chi tiết cho HĐQT được nêu tại Phương Án Chào Bán đính kèm Nghị quyết này.

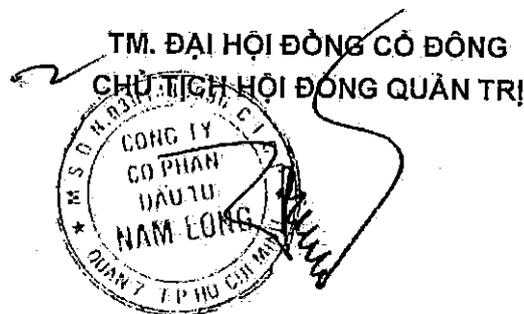
**Điều 5: Các điều khoản khác**

Nghị quyết này được lập bằng cả Tiếng Việt và Tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ, nội dung Tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Tất cả các Cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VP.HĐQT.



NGUYỄN XUÂN QUANG



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
ĐT: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19 Web: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2025

**PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU  
VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

**I. Giới thiệu về Tổ Chức Phát Hành:**

1. Tên Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công Ty" hoặc "Tập Đoàn")
2. Tên tiếng Anh : Nam Long Investment Corporation
3. Tên viết tắt : NLG CORP.
4. Mã cổ phiếu : NLG
5. Logo công ty : 
6. Địa chỉ trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
7. Điện thoại : (84.28) 54161718
8. Fax : (84.28) 54171819
9. Website : [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)
10. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 03/01/2024<sup>1</sup>
11. Vốn điều lệ hiện tại : 3.850.753.040.000 đồng
12. Số lượng cổ phiếu đã phát hành hiện tại : 385.075.304 cổ phiếu
13. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại : 385.075.304 cổ phiếu

<sup>1</sup> Tại ngày của Phương án này, Công Ty đang thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết đối với số lượng cổ phiếu đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024, đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành vào ngày 8/1/2025.

**II. Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:**

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
4. Hình thức chào bán cổ phiếu : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu
5. Tỷ lệ thực hiện quyền : 100:26 (Cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua, mỗi 100 quyền mua được mua 26 cổ phiếu mới). Số lượng cổ phiếu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 100.119.579 cổ phiếu
7. Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm chào bán) : 26%
8. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá : 1.001.195.790.000 đồng
9. Mục đích chào bán cổ phiếu : Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến dùng để phát triển các dự án của công ty; hoặc/và góp vốn vào công ty con/ công ty liên doanh/ công ty liên kết; hoặc/và trả các khoản nợ, nghĩa vụ đến hạn.
10. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : Không áp dụng
11. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án : Được nêu chi tiết tại mục [III] bên dưới.
12. Đối tượng chào bán : Tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền mua cổ phần.
13. Chuyển nhượng quyền mua : Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình một lần duy nhất cho một hoặc nhiều đối tượng khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác.
14. Giá chào bán : 25.000 đồng/cổ phiếu
15. Thời gian dự kiến chào bán : Trong năm 2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng và Công Ty thực hiện công bố thông tin theo

quy định pháp luật. Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") ủy quyền cho Hội đồng quản trị ("HĐQT") quyết định thời điểm chào bán cụ thể.

16. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Ủy quyền cho HĐQT thông qua, tuân thủ các quy định của pháp luật.
17. Phương án làm tròn, xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết : - Phương án làm tròn: Để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu các cổ đông được quyền mua không vượt quá số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán, số lượng cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua khi tính toán theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phiếu.  
- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết: Toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do gộp các phần lẻ cổ phần khi làm tròn xuống, và số cổ phiếu do các cổ đông hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền mua không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua (nếu có) (sau đây gọi chung là "Cổ Phiếu Cần Phân Phối") sẽ được phân phối tiếp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHCĐ giao HĐQT thực hiện việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật khác có liên quan, hoặc các quy định pháp luật thay thế, sửa đổi, bổ sung có hiệu lực tại thời điểm thực hiện.  
- Cổ Phiếu Cần Phân Phối bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ các trường hợp không áp dụng hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật.  
- Trong trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu (bao gồm thời gian được gia hạn (nếu có)) mà vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
18. Hạn chế chuyển nhượng : - Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.  
- Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được phân phối lại theo Mục 17 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ các trường hợp không áp dụng hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật.
19. Đăng ký và niêm yết cổ phiếu : Tất cả cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và

IN  
TU  
LON  
C.P. IN

niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**III. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn:**

**1. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 2.502.989.475.000 đồng sẽ được sử dụng chi trả một phần hoặc toàn bộ cho một hoặc một số hoặc tất cả các nội dung sau:

1	Đầu tư vào Công ty chủ lực (*) của Tập Đoàn	Quý 4/2025	265.989.475.000	10%
2	Đầu tư vào Dự án do Công Ty sở hữu trực tiếp hoặc Dự án sở hữu bởi các công ty con/ liên doanh	Quý 3/2025 – Quý 4/2025	1.597.000.000.000	64%
3	Thanh toán các khoản vay và nghĩa vụ khác	Quý 4/2025	640.000.000.000	26%
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.502.989.475.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Công ty chủ lực là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 đăng ký lần đầu ngày 03/07/2020 và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 đăng ký lần đầu ngày 09/02/2007.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng, bổ sung và sửa đổi Phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty tại thời điểm chào bán và đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông, không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty và báo cáo tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Trong trường hợp do thời gian thực hiện việc chào bán kéo dài dẫn đến tiền thu từ việc chào bán không kịp giải ngân/sử dụng cho mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán thì ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT được toàn quyền điều chỉnh và sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

**2. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án:**

Trong trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt được 100% số vốn như dự kiến, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu tại Mục III.1 trên đây.

Phần thiếu hụt cho mục đích thực hiện dự án sẽ được Công Ty bù đắp từ nguồn vốn vay ngân hàng, hoặc/và thu xếp từ nguồn tài chính khác.

#### IV. Ủy quyền cho HĐQT:

Ngoài các nội dung ủy quyền cụ thể cho HĐQT được nêu trên trong "Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán" này, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, bao gồm nhưng không giới hạn:

1. Lập và điều chỉnh phương án chào bán cổ phiếu chi tiết, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật;
2. Thực hiện các công việc và thủ tục để xử lý số Cổ Phiếu Cần Phân Phối, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật;
3. Lập và điều chỉnh phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, để đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty, HĐQT có thể thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất;
4. Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai việc chào bán, đảm bảo lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công Ty;
5. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định pháp luật;
6. Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán cổ phiếu, thỏa thuận, ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ tư vấn với đơn vị tư vấn và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác liên quan;
7. Thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ, sửa đổi Điều lệ Công Ty và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật;
8. Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật;
9. Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán thêm cổ phiếu, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công Ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật;
10. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện việc chào bán cổ phiếu, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hủy bỏ các nội dung cần thiết trong phương án chào bán và phương án sử dụng vốn theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc chào bán cổ phiếu được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và Công Ty;
11. HĐQT có thể giao/ủy quyền thực hiện bất kỳ hoặc toàn bộ công việc nêu trên cho Tổng Giám đốc hoặc Chủ tịch HĐQT hoặc bất kỳ người nào theo toàn quyền quyết định của HĐQT.



**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 54 16 17 18

Fax: (028) 54 17 18 19

Website : www.namlongvn.com

Số: 01/2025/BBKP/ĐHĐCĐ/NLG

TP.HCM, ngày 19 tháng 03 năm 2025

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU  
LẤY Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hiện hành;
- Kết quả tổng hợp các phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (sau đây gọi tắt là "phiếu lấy ý kiến") được gửi về Công Ty tính đến 16h00 ngày 12/03/2025;

Hôm nay, vào lúc 9h00 ngày 19 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã tổ chức việc kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản này ("Biên bản kiểm phiếu") với các nội dung như sau:

**I. THÔNG TIN CÔNG TY:**

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG ("Công Ty")**
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 và cấp thay đổi lần thứ 27 ngày 17/02/2025.

**II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN:**

Thông qua việc chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công Ty.

**III. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN ĐỂ THÔNG QUA:**

1. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ("Phương Án Chào Bán"):

Phương Án Chào Bán chi tiết được gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

2. Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công Ty Cổ phần Đầu tư Nam Long sau khi kết thúc đợt chào bán:



Sau khi kết thúc đợt chào bán và căn cứ kết quả đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua vốn điều lệ mới của Công Ty, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị ("HĐQT") hoặc Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ, sửa đổi Điều lệ Công Ty và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật.

**3. Thông qua việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết:**

Sau khi kết thúc đợt chào bán và căn cứ kết quả đợt chào bán, ĐHCĐ thông qua việc đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành, đồng thời ủy quyền cho HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục để điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công Ty theo quy định của pháp luật.

**4. Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT:**

Các nội dung ủy quyền chi tiết cho HĐQT được nêu tại Phương Án Chào Bán gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

**5. Thông qua toàn bộ nội dung dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (gửi kèm Phiếu lấy ý kiến).**

**IV. THÀNH PHẦN BAN KIỂM PHIẾU VÀ NGƯỜI GIÁM SÁT KIỂM PHIẾU:**

**1. Ban kiểm phiếu gồm:**

**a. Bà Nguyễn Lưu Tuyền**

Chuyên gia Tiểu ban kiểm toán

Trưởng Ban Kiểm Phiếu

**b. Bà Nguyễn Thụy Hoài Hương**

Giám đốc, Quản lý Danh mục đầu tư và Đàm phán với liên doanh

Thành viên Ban Kiểm Phiếu

**c. Ông Nguyễn Trung Nam**

Trưởng Kiểm toán nội bộ Tập Đoàn

Thành viên Ban kiểm phiếu

**2. Người giám sát kiểm phiếu:**

Nguyễn Thị Thuận, Cổ đông sở hữu 6.352 cổ phiếu phổ thông tương ứng với 0,002% vốn điều lệ của Công ty tại ngày 04/02/2025 và không nắm giữ chức vụ quản lý trong Công Ty.

**V. NGUYÊN TẮC VÀ KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU:**

**1. Nguyên tắc chung:**

Phiếu lấy ý kiến chỉ được xem là hợp lệ khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

- Chỉ đánh dấu vào 01 (một) ô cho vấn đề cần lấy ý kiến;
- Phiếu lấy ý kiến phải do Công Ty phát hành, có chữ ký của Chủ tịch HĐQT và con dấu của Công Ty;

- Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của Cổ đông là Cá nhân, chữ ký của người đại diện hợp pháp và đóng dấu của Cổ đông là Tổ chức;
- Phiếu lấy ý kiến phải được gửi về Công Ty trước 16h00 ngày 12/03/2025 theo phương thức gửi thư hoặc gửi email như được nêu cụ thể trong Phiếu lấy ý kiến.
- Phiếu lấy ý kiến không được gửi về Công Ty được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
- Phiếu lấy ý kiến không hợp lệ là Phiếu lấy ý kiến được gửi về Công Ty nhưng không đáp ứng một trong các điều kiện nêu trên.

## 2. Tổng số cổ đông và phiếu biểu quyết:

- Tổng số cổ phần đã phát hành và đang lưu hành của Công Ty là: **384.777.471** cổ phần phổ thông, tương ứng với **384.777.471** phiếu biểu quyết.
- Theo danh sách cổ đông chốt ngày **04/02/2025** để lấy ý kiến bằng văn bản, Công Ty có tổng cộng **18.675** cổ đông nắm giữ **384.777.471** cổ phần phổ thông tương ứng với **384.777.471** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

## 3. Kết quả kiểm phiếu:

- Tổng số phiếu lấy ý kiến gửi đến cổ đông: **18.675** phiếu lấy ý kiến, tương ứng với **384.777.471** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết (sau đây gọi tắt là "**tổng số phiếu có quyền biểu quyết**").
- Số cổ đông đã gửi phiếu lấy ý kiến về Công Ty để tham gia biểu quyết: **191** cổ đông đã gửi **191** phiếu lấy ý kiến về Công Ty để tham gia biểu quyết, tương ứng với **235.569.235** phiếu biểu quyết, chiếm **61,22%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Số phiếu lấy ý kiến được gửi về Công Ty bằng phương thức gửi thư: **160** phiếu lấy ý kiến, tương ứng với **212.994.761** phiếu biểu quyết, chiếm **55,36%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.
- Số phiếu lấy ý kiến được gửi về Công Ty bằng phương thức gửi email: **31** phiếu lấy ý kiến, tương ứng với **22.574.474** phiếu biểu quyết, chiếm **5,87%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

Danh sách cổ đông tham gia biểu quyết và phương thức gửi phiếu lấy ý kiến của các cổ đông được đính kèm tại Phụ lục 1 của Biên bản kiểm phiếu này.

- Số phiếu lấy ý kiến hợp lệ là: **188** phiếu lấy ý kiến, tương ứng với **235.557.835** phiếu biểu quyết, chiếm **61,22%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.
- Số phiếu lấy ý kiến không hợp lệ là: **3** phiếu lấy ý kiến, tương ứng với **11.400** phiếu biểu quyết, chiếm **0,003%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.
- Kết quả kiểm phiếu theo từng vấn đề lấy ý kiến:

### Vấn đề 1: Thông qua Phương Án Chào Bán

Ý kiến biểu quyết	Tổng số phiếu biểu quyết	Tỷ lệ trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết
Tán thành	233.646.897	60,72%
Không tán thành	1.890.200	0,49%

Không có ý kiến	20.738	0,01%
-----------------	--------	-------

**Vấn đề 2: Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công Ty sau khi kết thúc đợt chào bán**

Ý kiến biểu quyết	Tổng số phiếu biểu quyết	Tỷ lệ trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết
Tán thành	233.645.697	60,72%
Không tán thành	1.890.200	0,49%
Không có ý kiến	21.938	0,01%

**Vấn đề 3: Thông qua việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết**

Ý kiến biểu quyết	Tổng số phiếu biểu quyết	Tỷ lệ trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết
Tán thành	233.645.697	60,72%
Không tán thành	1.890.200	0,49%
Không có ý kiến	21.938	0,01%

**Vấn đề 4: Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT**

Ý kiến biểu quyết	Tổng số phiếu biểu quyết	Tỷ lệ trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết
Tán thành	233.646.197	60,72%
Không tán thành	1.890.200	0,49%
Không có ý kiến	21.438	0,01%

**Vấn đề 5: Thông qua toàn bộ nội dung dự thảo Nghị quyết ĐHCĐ**

Ý kiến biểu quyết	Tổng số phiếu biểu quyết	Tỷ lệ trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết
Tán thành	233.635.297	60,72%
Không tán thành	1.890.200	0,49%
Không có ý kiến	32.338	0,01%

## VI. VẤN ĐỀ ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA:

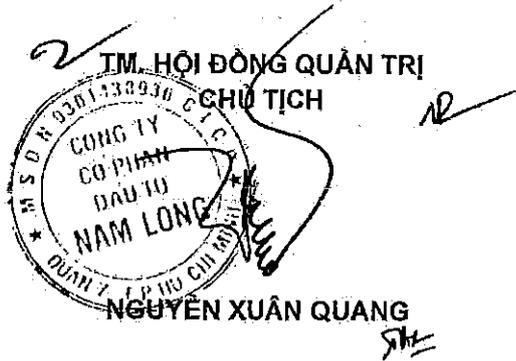
Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công Ty và kết quả kiểm phiếu nêu tại Mục V.3 của Biên bản kiểm phiếu này, ĐHCĐ Công Ty đã thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua Phương Án Chào Bán  
*Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 60,72% tổng số phiếu có quyền biểu quyết*
2. Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công Ty sau khi kết thúc đợt chào bán  
*Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 60,72% tổng số phiếu có quyền biểu quyết*
3. Thông qua việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết  
*Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 60,72% tổng số phiếu có quyền biểu quyết*
4. Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT  
*Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 60,72% tổng số phiếu có quyền biểu quyết*

5. Thông qua toàn bộ nội dung dự thảo Nghị quyết ĐHCĐ  
Tỷ lệ biểu quyết thông qua là **60,72%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết

Biên bản kiểm phiếu này được hoàn thành vào lúc 12h00 ngày 19 tháng 03 năm 2025. Các thành viên HĐQT, Ban kiểm phiếu và Người giám sát kiểm phiếu cam kết về tính trung thực và chính xác của việc kiểm phiếu trên.

Biên bản này được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa hai ngôn ngữ, bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.



**BAN KIỂM PHIẾU**

**NGƯỜI GIÁM SÁT KIỂM PHIẾU**

Trưởng Ban

Thành viên

Thành viên

Nguyễn Lưu Tuyền

Nguyễn Thụy  
Hoài Hương

Nguyễn Trung Nam

Nguyễn Thị Thuận



(5) VN



**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19

Website: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

Số: 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG

TP.HCM, ngày 24.. tháng ..7....năm 2025

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*V/v: Thông qua một số nội dung liên quan đến Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán năm 2025*

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (“Công ty”, “NLG” hoặc “Tập đoàn”) số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19/03/2025 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01”);
- Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần đầu tư Nam Long số...30.../2025/NQ/HĐQT/NLG ngày...24.10.71.2025...phê duyệt phương án phát hành và chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua việc triển khai Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán năm 2025 (“Phương Án Chào Bán”) của Công ty như sau:

Căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty thông qua việc triển khai Phương Án Chào Bán đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.

**Điều 2:** Thông qua phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Căn cứ theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01, HĐQT lập và điều chỉnh phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, để đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty, HĐQT có thể thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là **2.502.989.475.000 đồng** sẽ được sử dụng cho các nội dung sau:

<b>SĐT</b>	<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	<b>Thời hạn thực hiện giải ngân dự kiến</b>	<b>Số tiền dự kiến (VNĐ)</b>	<b>Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)</b>
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty chủ lực của Tập đoàn</b>	<b>Quý 4/2025</b>	<b>265.989.475.000</b>	<b>10%</b>
1	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	Quý 4/2025	117.000.000.000	5%
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	Quý 4/2025	148.989.475.000	5%
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Dự án do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc Dự án sở hữu bởi các công ty con/liên doanh</b>	<b>Quý 3-4/2025</b>	<b>1.597.000.000.000</b>	<b>64%</b>
1	Đầu tư vào Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ	Quý 4/2025	764.000.000.000	30%
2	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 1 tại Long An	Quý 4/2025	138.000.000.000	6%
3	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 2 tại Long An	Quý 4/2025	500.000.000.000	20%
4	Góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora theo hợp đồng đã ký	Quý 3/2025	195.000.000.000	8%
<b>III</b>	<b>Thanh toán các khoản vay và nghĩa vụ khác</b>	<b>Quý 3-4/2025</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>26%</b>
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 4/2025	140.000.000.000	6%
2	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 3/2025	400.000.000.000	16%
3	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Quý 3/2025	100.000.000.000	4%

*R*

	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.502.989.475.000</b>	<b>100%</b>
--	------------------	--------------------------	-------------

(\* Công ty chủ lực là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 đăng ký lần đầu ngày 03/07/2020 và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 đăng ký lần đầu ngày 09/02/2007.

Trong trường hợp do thời gian thực hiện việc chào bán kéo dài dẫn đến nguồn tiền thu được từ việc chào bán không kịp giải ngân/ sử dụng cho các mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán, thì số tiền thu được từ việc chào bán sau đó sẽ được dùng để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt được 100% số vốn như dự kiến, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên.

Phần thiếu hụt cho mục đích thực hiện dự án sẽ được Công ty bù đắp từ nguồn vốn vay ngân hàng, hoặc/và thu xếp từ nguồn tài chính khác.

**Điều 3: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:**

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% (căn cứ Công văn số 3419/UBCK-PTTT ngày 7/7/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty tại ngày 07/05/2025 là 38,0% vốn điều lệ, theo Công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đăng trên website Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa như sau:

- Đối với việc phân phối quyền mua cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu: Thực hiện phân phối quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông là nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài theo đúng tỷ lệ thực hiện quyền và tỷ lệ sở hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu, do đó không ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong Công ty.
- Đối với việc chuyển nhượng quyền mua: Để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty, các cổ đông hiện hữu là nhà đầu tư trong nước sở hữu quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.
- Đối với việc phân phối số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ: HĐQT cam kết chỉ thực hiện phân phối số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có) cho nhà đầu tư trong nước.

**Điều 4: Thông qua việc đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và thay đổi đăng ký niêm yết:**

*n*

Sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán, tương ứng với vốn điều lệ mới và số cổ phiếu mới phát hành của Công ty trong đợt chào bán, HĐQT thông qua việc thực hiện các thủ tục, ký kết các tài liệu, giấy tờ và thực hiện mọi công việc cần thiết để:

- Đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác;
- Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký với Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác; và
- Thay đổi đăng ký niêm yết với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác.

**Điều 5: Thông qua việc tăng vốn tại các công ty con của Công ty:**

Liên quan đến phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như nêu tại Điều 2, HĐQT thông qua việc:

- Tăng vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, cụ thể như sau:
  - o Vốn điều lệ hiện tại của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land: 668.340.000.000 đồng;
  - o Số vốn dự kiến góp thêm vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán của Công ty): 117.000.000.000 đồng;
- Tăng vốn tại Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, cụ thể như sau:
  - o Vốn điều lệ hiện tại của Công ty TNHH Nam Long Commercial Property: 498.766.102.000 đồng;
  - o Số vốn dự kiến góp thêm vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán của Công ty): 148.989.475.000 đồng.
- Tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Southgate, cụ thể như sau:
  - o Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Southgate: 1.950.000.000.000 đồng, tương ứng với 195.000.000 cổ phần phổ thông;
  - o Số tiền mua thêm cổ phần mới phát hành của Công ty Cổ phần Southgate (từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán của Công ty): 138.000.000.000 đồng, tương ứng với 13.800.000 cổ phần phổ thông với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần.
- Tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD, cụ thể như sau:
  - o Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Nam Long VCD: 2.388.191.150.000 đồng, tương ứng với 238.819.115 cổ phần phổ thông;
  - o Số tiền mua thêm cổ phần mới phát hành của Công ty Cổ phần Nam Long VCD (từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán của Công ty): 640.000.000.000 đồng, tương ứng với 64.000.000 cổ phần phổ thông với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần.
- Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH NNH Kikyo Valora, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ hiện tại của Công ty TNHH NNH Kikyo Valora: 583.000.000.000 đồng;
- Số vốn dự kiến góp thêm vào Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (từ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán của Công ty): 195.000.000.000 đồng.

**Điều 6: Thông qua việc giao cho Tổng Giám đốc Tập đoàn, người đại diện vốn của NLG tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, Cổ phần Southgate, Công ty Cổ phần Nam Long VCD và Công ty TNHH NN Kikyo Valora:**

- Ký kết, biểu quyết và/hoặc thông qua các tài liệu, thủ tục và thực hiện mọi công việc cần thiết theo quy định để thực hiện và hoàn thành việc tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, Công ty Cổ phần Southgate, Công ty Cổ phần Nam Long VCD và Công ty TNHH NN Kikyo Valora theo nội dung nêu tại Điều 2, Điều 5 Nghị quyết này;
- Ký kết, biểu quyết và/hoặc thông qua các tài liệu, thủ tục và thực hiện mọi công việc cần thiết theo quy định để sử dụng phần vốn điều lệ tăng thêm tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, Công ty Cổ phần Southgate, Công ty Cổ phần Nam Long VCD và Công ty TNHH NN Kikyo Valora đúng với mục đích sử dụng vốn nêu tại Điều 2 Nghị quyết này.

**Điều 7: Thông qua việc ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong phạm vi Phương Án Chào Bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, được quyền:**

- Chỉ đạo Ban Giám đốc triển khai thực hiện Phương Án Chào Bán, bao gồm nhưng không giới hạn việc chuẩn bị, nộp các hồ sơ và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chào bán cổ phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành;
- Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc chào bán cổ phiếu và các vấn đề khác liên quan đến việc chào bán theo Phương Án Chào Bán và các nội dung tại Nghị quyết này;
- Ký kết và thực hiện tất cả các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán và các nội dung tại Nghị quyết này, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt của các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu đó;
- Quyết định và thực hiện tất cả các vấn đề, thủ tục cần thiết khác trong thẩm quyền để thực hiện và hoàn tất việc chào bán cổ phiếu theo Phương Án Chào Bán và các nội dung tại Nghị quyết này; và
- Chủ tịch Hội đồng Quản trị có thể giao/ủy quyền thực hiện bất kỳ hoặc toàn bộ công việc nêu trên cho Tổng giám đốc Tập đoàn hoặc bất kỳ người nào theo toàn quyền quyết định mình.

**Điều 8: Các điều khoản khác:**

Nghị quyết này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ, nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Tất cả các cổ đông, thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty liên quan thuộc Tập đoàn chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐQT;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VP.HĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN XUÂN QUANG**





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19

Website: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

Số: 37./2025/NQ/HĐQT/NLG

TP.HCM, ngày 05. tháng 09. năm 2025

### NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”, “NLG” hoặc “Tập đoàn”) số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19/03/2025 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01”);
- Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025 (“Nghị quyết HĐQT số 30a”).

### QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua việc thay thế toàn bộ nội dung tại Điều 2 Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025 về phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

Căn cứ theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01, HĐQT lập và điều chỉnh phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, để đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty, HĐQT có thể thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 2.502.989.475.000 đồng sẽ được sử dụng cho các nội dung sau:

STT.	Mục đích sử dụng vốn	Thời hạn thực hiện giải ngân dự kiến	Số tiền dự kiến (VND)	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty chủ lực của Tập đoàn (*)</b>	<b>Quý 4/2025</b>	<b>265.989.475.000</b>	<b>10,63%</b>
1	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	Quý 4/2025	117.000.000.000	4,67%
2	Góp vốn vào Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	Quý 4/2025	148.989.475.000	5,95%
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Dự án do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc Dự án sở hữu bởi các công ty con/liên doanh</b>	<b>Quý 4/ 2025</b>	<b>1.597.000.000.000</b>	<b>63,80%</b>
1	Đầu tư vào Dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Cần Thơ	Quý 4/2025	764.000.000.000	30,52%
2	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Southgate để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 1 tại Long An	Quý 4/2025	138.000.000.000	5,51%
3	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để đầu tư và phát triển Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Waterpoint) Giai đoạn 2 tại Long An	Quý 4/2025	500.000.000.000	19,98%
4	Góp vốn vào Công ty TNHH NN Kikyo Valora theo hợp đồng đã ký	Quý 4/2025	195.000.000.000	7,79%
<b>III</b>	<b>Thanh toán các khoản vay và nghĩa vụ khác</b>	<b>Quý 3-4/ 2025</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>25,57%</b>
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 4/2025	140.384.108.385	5,61%
2	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	Quý 3/2025	399.924.896.896	15,98%
3	Thanh toán khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Quý 3/2025	99.690.994.719	3,98%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2.502.989.475.000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Công ty chủ lực là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 đăng ký lần đầu ngày 03/07/2020 và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 đăng ký lần đầu ngày 09/02/2007.

Trong trường hợp do thời gian thực hiện việc chào bán kéo dài dẫn đến nguồn tiền thu được từ việc chào bán không kịp giải ngân/ sử dụng cho các mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán, thì số tiền thu được từ việc chào bán sau đó sẽ được dùng để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt được 100% số vốn như dự kiến, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên.

Phần thiếu hụt cho mục đích thực hiện dự án sẽ được Công ty bù đắp từ nguồn vốn vay ngân hàng, hoặc/và thu xếp từ nguồn tài chính khác.

**Điều 2: Sửa đổi một phần nội dung tại Điều 5 Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025 về Thông qua việc tăng vốn tại các công ty con của Công ty như sau:**

- Tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD, cụ thể như sau:
  - o Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Nam Long VCD: 2.388.191.150.000 đồng, tương ứng với 238.819.115 cổ phần phổ thông;
  - o Số tiền mua thêm cổ phần mới phát hành của Công ty Cổ phần Nam Long VCD: 640.500.000.000 đồng, tương ứng với 64.050.000 cổ phần phổ thông với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần (trong đó, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty là 640.384.108.385 đồng).

Các nội dung tăng vốn tại các công ty con khác không sửa đổi tại Điều này được giữ nguyên nội dung như tại Điều 5 Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025.

**Điều 3: Các điều khoản khác:**

Các điều khoản khác trong Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025 không được sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hoặc thay thế bởi Nghị quyết này sẽ tiếp tục có hiệu lực, trừ khi được sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hoặc thay thế bằng một Nghị quyết HĐQT khác.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, và là một phần không thể tách rời của Nghị quyết số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/7/2025.

Các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty liên quan thuộc Tập đoàn chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

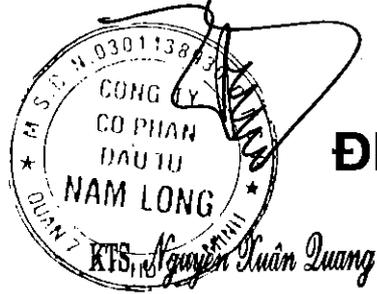
- Thành viên HĐQT;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VP.HĐQT



TRẦN THANH PHONG

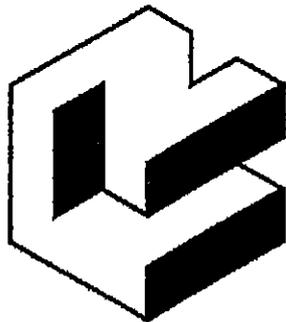
10 P. 10.0

SAO Y BẢN CHÍNH  
Ngày 03 tháng 06 năm 2025



**ĐIỀU LỆ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**



**NAM LONG**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2025

M.S.D.

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	5
Chương I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ .....	5
Điều 1. Định nghĩa.....	5
Chương II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY .....	7
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và Thời Hạn Hoạt Động của Công Ty .....	7
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật và chủ tài khoản của Công Ty .....	8
Chương III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY .....	9
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công Ty .....	9
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động.....	9
Chương IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN .....	9
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần.....	9
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu.....	10
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác.....	10
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần.....	10
Chương V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT .....	11
Điều 10. Cơ cấu tổ chức và quản trị.....	11
Chương VI. CỔ ĐỒNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG.....	11
Điều 11. Quyền của cổ đông .....	11
Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông.....	13
Điều 13. Đại hội đồng cổ đông.....	14
Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	15
Điều 15. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông .....	17
Điều 16. Thay đổi các quyền .....	17
Điều 17. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.....	20
Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....	20
Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông .....	22
Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông .....	23
Điều 22. Nghị quyết, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.....	25
Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông .....	26
Chương VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	26
Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị .....	26

Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị .....	27
Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị.....	29
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị .....	29
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị .....	32
Điều 29. Chủ tịch, (các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, Thường trực Hội đồng quản trị và Ban Cố vấn của Hội đồng quản trị .....	33
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị.....	35
<b>Chương VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY.....</b>	<b>39</b>
Điều 31. Tổ chức bộ máy điều hành.....	39
Điều 32. Người Điều Hành Công Ty.....	39
Điều 33. Đề cử, bổ nhiệm, miễn nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn .....	40
Điều 34. Người phụ trách quản trị công ty .....	43
<b>Chương IX. TIỂU BAN KIỂM TOÁN .....</b>	<b>44</b>
Điều 35. Đề cử thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán.....	44
Điều 36. Thành phần Tiểu Ban Kiểm Toán .....	44
Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Tiểu Ban Kiểm Toán .....	44
Điều 38. Cuộc họp của Tiểu Ban Kiểm Toán .....	45
Điều 39. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Tiểu Ban Kiểm Toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên .....	45
<b>Chương X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC .....</b>	<b>46</b>
Điều 40. Trách nhiệm căn trọng của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập oàn và Người Điều Hành khác .....	46
Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	46
Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường .....	47
<b>Chương XI. QUẢN LÝ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY TẠI CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN ...</b>	<b>48</b>
Điều 43. Định nghĩa liên quan đến mối quan hệ tương tác trong Tập Đoàn.....	48
Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của Công ty trong việc đầu tư và quản lý vốn đầu tư tại các Công Ty Thành Viên .....	48
Điều 45. Người Đại Diện Quản Lý.....	48
<b>Chương XII. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY.....</b>	<b>49</b>
Điều 46. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	49
<b>Chương XIII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN .....</b>	<b>50</b>
Điều 47. Công nhân viên và công đoàn .....	50
<b>Chương XIV. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....</b>	<b>50</b>

Điều 48. Cổ tức .....	50
Chương XV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, CÁC LOẠI QUỸ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN.....	51
Điều 49. Tài khoản ngân hàng.....	51
Điều 50. Việc trích lập các quỹ .....	51
Điều 51. Năm tài chính.....	51
Điều 52. Chế độ kế toán .....	51
Chương XVI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN .....	52
Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý.....	52
Điều 54. Báo cáo thường niên.....	52
Chương XVII. KIỂM TOÁN CÔNG TY .....	52
Điều 55. Kiểm toán.....	52
Chương XVIII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP .....	53
Điều 56. Dấu của doanh nghiệp .....	53
Chương XIX. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ .....	53
Điều 57. Chấm dứt hoạt động.....	53
Điều 58. Thanh lý .....	54
Chương XX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ .....	54
Điều 59. Giải quyết tranh chấp nội bộ .....	54
Chương XXI. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....	55
Điều 60. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ .....	55
Chương XXII. NGÀY HIỆU LỰC.....	55
Điều 61. Ngày hiệu lực.....	55

2

- k. "Nam Long Commercial Property" là Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304854518 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 9 tháng 2 năm 2007 và được sửa đổi theo từng thời điểm.
- l. "Nam Long ADC" là Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305314032 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 7 tháng 11 năm 2007 và được sửa đổi theo từng thời điểm.
- m. "Nam Khang" là Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303216590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2004 và được sửa đổi theo từng thời điểm.
- n. "Ngày Thành Lập" là ngày 27 tháng 12 năm 2005, ngày Công Ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu.
- o. "Nghị Định 155" là Nghị định Số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán, như được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm.
- p. "Người Có Liên Quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng Khoán.
- q. "Người Đại Diện Vốn" là cá nhân được NLIC ủy quyền bằng văn bản để đại diện một phần hoặc toàn bộ phần vốn của NLIC tại các Công Ty Thành Viên; thay mặt NLIC thực hiện quyền và nghĩa vụ của NLIC với tư cách chủ sở hữu, thành viên, cổ đông tại Công Ty Thành Viên.
- r. "Người Quản Lý" là thành viên Hội đồng quản trị và người được Hội đồng quản trị bổ nhiệm bao gồm:
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (hay Tổng Giám đốc Tập Đoàn);
  - Phó Tổng Giám đốc Tập Đoàn;
  - Giám đốc Tài chính Tập Đoàn;
  - Giám đốc Đầu tư Tập Đoàn;
  - Giám đốc Nhân sự Tập Đoàn;
  - Kế toán Trưởng Tập Đoàn;
  - Giám đốc Điều hành Nam Long Land;
  - Giám đốc Điều hành Nam Long Commercial Property; và
  - Các chức danh quản lý khác được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.
- s. "Người Điều Hành" (hay "Ban Giám Đốc") là những người được liệt kê trong định nghĩa Người Quản Lý, nhưng không bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị.
- t. "Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC" bao gồm các tài liệu do các cấp thẩm quyền của NLIC ban hành, bao gồm nhưng không giới hạn: Điều lệ Công Ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, bảng phân cấp thẩm quyền (Chart of Authority – COA), Quy chế hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, các quy chế, quy định và quy trình khác.

## PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 04 năm 2025.

### Chương I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

#### Điều 1. Định nghĩa

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

- a. "Cổ Đông Lớn" là cổ đông sở hữu từ 5% (năm phần trăm) trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công Ty.
- b. "Công Ty" hoặc "NLIC" là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, có Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2005 và được sửa đổi theo từng thời điểm.
- c. "Công Ty Con" là công ty con của NLIC được xác định theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung của Luật Doanh Nghiệp theo từng thời điểm. Để làm rõ, Công Ty Con sẽ bao gồm cả công ty mà NLIC nắm quyền kiểm soát, chi phối trực tiếp ("công ty con trực tiếp") và kiểm soát, chi phối gián tiếp thông qua các công ty con trực tiếp.
- d. "Công Ty Con Chủ Lực" (hay "Công Ty Con Chủ Lực Cấp 1") là Công Ty Con thực hiện các hoạt động kinh doanh cốt lõi, chủ lực của Tập Đoàn, bao gồm Nam Long Land, Nam Long Commercial Property và các công ty khác theo quyết định của Hội đồng quản trị tại từng thời điểm.
- e. "Công Ty Con Chủ Lực Cấp 2" là Nam Long ADC, Nam Khang và các công ty khác theo quyết định của Hội đồng quản trị tại từng thời điểm.
- f. "Công Ty Thành Viên" gồm Công Ty Con, công ty liên doanh, công ty liên kết của Công Ty theo quy định pháp luật.
- g. "Hội Đồng" hoặc "Hội Đồng có liên quan hoặc cấp tương đương" là cơ quan chuyên môn của Công Ty do Tổng Giám đốc Tập Đoàn tổ chức nhằm thẩm định, thông qua các nội dung đề xuất trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thành phần và nguyên tắc hoạt động của Hội Đồng sẽ do Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Chủ tịch Hội đồng quản trị thống nhất ban hành theo từng thời điểm.
- h. "Luật Chứng Khoán" là Luật Chứng khoán Số 54/2019/QH14 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, như được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm.
- i. "Luật Doanh Nghiệp" là Luật Doanh nghiệp Số 59/2020/QH14 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, như được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm.
- j. "Nam Long Land" là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316366924 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 3 tháng 7 năm 2020 và được sửa đổi theo từng thời điểm.

- u. "Tập Đoàn" gồm Công Ty và các Công Ty Thành Viên.
  - v. "Thành viên độc lập Hội đồng quản trị" là thành viên Hội đồng quản trị được quy định tại khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp.
  - w. "Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành" là thành viên Hội đồng quản trị không phải là Người Điều Hành.
  - x. "Thời Hạn Hoạt Động" là thời hạn hoạt động của Công Ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ này.
  - y. "Tiểu Ban Kiểm Toán" có nghĩa là Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị như được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 137 của Luật Doanh Nghiệp.
  - z. "Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty" được căn cứ theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán gần nhất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
  - aa. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
  - bb. "Vốn Điều Lệ" của Công Ty là tổng mệnh giá cổ phần mà Công Ty đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập Công Ty và quy định tại Điều 6 của Điều lệ này.
2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới 01 (một) hoặc một số quy định hoặc văn bản khác sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế chúng.
  3. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh Nghiệp hoặc Luật Chứng Khoán (bao gồm các văn bản hướng dẫn thi hành), nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh, sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.
  4. Trong trường hợp có sự không thống nhất giữa các định nghĩa được nêu tại Điều này và các định nghĩa được nêu trong bất kỳ Điều nào khác, thì các định nghĩa được nêu tại Điều đó sẽ được ưu tiên áp dụng cho mục đích giải thích Điều đó.

## **Chương II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

### **Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và Thời Hạn Hoạt Động của Công Ty**

1. Tên Công Ty
  - Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
  - Tên tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation
  - Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
  - Tên viết tắt: NLG
2. Công Ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.
3. Trụ sở đăng ký của Công Ty là:
  - Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
  - Điện thoại: (84-28) 54 16 17 18

- Fax: (84-28) 54 17 18 19
- Email: info@namlongvn.com
- Website: www.namlongvn.com

4. Công Ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công Ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.
5. Trừ khi chấm dứt hoạt động theo Điều 57, Thời Hạn Hoạt Động của Công Ty sẽ bắt đầu từ Ngày Thành Lập và là vô thời hạn.

### **Điều 3. Người đại diện theo pháp luật và chủ tài khoản của Công Ty**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty.
2. Tùy theo nhu cầu hoạt động, Công Ty có thể có hơn 01 (một) Người đại diện theo pháp luật và không quá 04 (bốn) Người đại diện theo pháp luật. Tại từng thời điểm, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng, chức danh, quyền và nghĩa vụ cụ thể của từng Người đại diện theo pháp luật phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm áp dụng.
3. Trong mọi trường hợp, Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ của Người đại diện theo pháp luật trong toàn bộ hoạt động của Công Ty.
4. Người đại diện theo pháp luật có các trách nhiệm sau:
  - a. Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công Ty;
  - b. Trung thành với lợi ích của Công Ty; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của Công Ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
  - c. Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho Công Ty về doanh nghiệp mà mình, Người Có Liên Quan của mình làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp theo quy định của Luật Doanh Nghiệp;
  - d. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
5. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Người đại diện theo pháp luật của Công Ty có thể ủy quyền cho 01 (một) hoặc một số người khác để thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều này.
6. Chủ tài khoản
  - a. Chủ tài khoản của Công Ty là Công Ty. Người đại diện hợp pháp của Công Ty trong việc mở, quản lý, sử dụng tài khoản ngân hàng của Công Ty là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trong trường hợp cần thiết và theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị, 01 (một) hoặc một số người khác có thể được Công Ty ủy quyền để trở thành (những) người đại diện hợp pháp của Công Ty trong việc mở, quản lý, sử dụng tài khoản ngân hàng của Công Ty.
  - b. Việc mở, quản lý, sử dụng tài khoản của Công Ty được thực hiện theo quy định pháp luật và quy định tại Điều lệ này.

2

### **Chương III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công Ty**

1. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công Ty: đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản; hoạt động huy động vốn, đầu tư và quản lý các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp khác.
2. Mục tiêu hoạt động của Công Ty:
  - a. Công Ty được thành lập và hoạt động với sứ mệnh là chung tay kiến tạo môi trường sống, phát triển các sản phẩm bất động sản giá trị vì cộng đồng, nhằm mang lại lợi nhuận tối ưu cho cổ đông, không ngừng gia tăng giá trị cho khách hàng và đối tác, tạo điều kiện việc làm ổn định và phát triển cho người lao động, đóng góp tích cực cho xã hội.
  - b. Công Ty không ngừng nâng cao năng lực quản trị, hiệu quả hoạt động, phát triển bền vững hướng đến tầm nhìn trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam và khu vực.

#### **Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động**

Công Ty sẽ tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề phù hợp quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông Công Ty thông qua, đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

### **Chương IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN**

#### **Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần**

1. Vốn Điều Lệ của Công Ty là vốn điều lệ được ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn Điều Lệ hiện tại của Công Ty là 3.850.753.040.000 VND (Ba nghìn tám trăm năm mươi tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng số vốn điều lệ của Công Ty được chia thành 385.075.304 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.
2. Công Ty có thể tăng, giảm Vốn Điều Lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công Ty vào ngày thông qua Điều lệ này chỉ có cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ kèm theo cổ phần phổ thông được quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Điều lệ này.
4. Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công Ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Công Ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp theo quy định pháp luật để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần mà cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công Ty quyết định xử lý. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số

cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác.

6. Công Ty có thể mua lại cổ phần do chính Công Ty đã phát hành (kể cả cổ phần ưu đãi hoàn lại) theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần phổ thông do Công Ty mua lại có thể được bán ra sau khi mua lại hoặc hủy (giảm vốn điều lệ) theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ này, Luật Chứng Khoán và văn bản hướng dẫn liên quan.
7. Công Ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu**

1. Cổ đông của Công Ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Chứng nhận cổ phiếu phải có dấu của Công Ty và chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công Ty theo các quy định tại Luật Doanh Nghiệp. Chứng nhận cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp. Mỗi chứng nhận cổ phiếu chỉ đại diện cho 01 (một) loại cổ phần.
3. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác, cổ đông có thể yêu cầu được cấp chứng nhận cổ phiếu mới. Cổ đông phải gửi đề nghị cấp lại chứng nhận cổ phiếu cho Công Ty với các nội dung sau đây:
  - a. Thông tin về chứng nhận cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác; và
  - b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại chứng nhận cổ phiếu mới.
4. Công Ty không phát hành chứng nhận cổ phiếu vô danh.

#### **Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác**

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công Ty sẽ được phát hành có dấu của Công Ty và chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công Ty, trừ trường hợp các điều khoản và điều kiện phát hành quy định khác.

#### **Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần**

1. Tất cả các cổ phần đều có thể được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, các quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và không được hưởng các quyền lợi liên quan như quyền hưởng cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ

phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

3. Trong trường hợp một cổ đông chết, người (hoặc những người) thừa kế của người chết sẽ trở thành cổ đông của Công Ty từ thời điểm các thông tin của họ quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Doanh Nghiệp được ghi đầy đủ vào sổ đăng ký cổ đông của Công Ty, nhưng quy định này không giải tỏa tài sản của cổ đông đã chết khỏi bất kỳ trách nhiệm gắn liền với bất kỳ cổ phần nào mà người đó nắm giữ. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị tước quyền thừa kế thì số cổ phần của cổ đông đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

## **Chương V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT**

### **Điều 10. Cơ cấu tổ chức và quản trị**

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công Ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị, Tiểu Ban Kiểm Toán;
3. Tổng Giám đốc Tập Đoàn.

## **Chương VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **Điều 11. Quyền của cổ đông**

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công Ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty.
2. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:
  - a. Tham gia và phát biểu tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ này hoặc pháp luật quy định. Cổ đông có thể ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị làm đại diện cho mình tại Đại hội đồng cổ đông;
  - b. Nhận cổ tức theo tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông quyết định;
  - c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Doanh Nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;
  - d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;
  - e. Xem xét, tra cứu, trích lục, sao chụp thông tin về tên và địa chỉ liên lạc của mình trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết, danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình hoặc bổ sung thông tin cần thiết về mình;

- f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ này, biên bản họp và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
  - g. Trường hợp Công Ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công Ty sau khi Công Ty đã thanh toán các chi phí giải thể hoặc phá sản, các khoản nợ và thanh toán cho các cổ đông loại khác được ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật và điều khoản của các cổ phần ưu đãi (nếu có);
  - h. Yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh Nghiệp;
  - i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công Ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;
  - j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công Ty công bố theo quy định của pháp luật;
  - k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình;
  - l. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.
3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% (năm phần trăm) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:
- a. Yêu cầu Hội đồng quản trị triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh Nghiệp;
  - b. Xem xét, tra cứu và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;
  - c. Yêu cầu Hội đồng quản trị kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công Ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công Ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra; trong trường hợp này, việc kiểm tra do Tiểu Ban Kiểm Toán trực tiếp thực hiện và báo cáo;
  - d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công Ty chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

- e. Yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ toàn bộ hoặc một phần nội dung nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh Nghiệp;
  - f. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này và pháp luật.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 06% (sáu phần trăm) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền ứng cử và đề cử người vào Hội đồng quản trị theo quy định tương ứng tại khoản 2 Điều 24 Điều lệ này.

## **Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông**

Cổ đông có nghĩa vụ sau:

1. Tuân thủ Điều lệ Công Ty và các quy chế của Công Ty; chấp hành nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
2. Thanh toán đủ và đúng thời hạn tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định;
3. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;
4. Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ này và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác;
5. Cung cấp địa chỉ liên lạc chính xác khi đăng ký mua cổ phần và thông báo kịp thời với Công Ty khi thay đổi địa chỉ này. Công Ty không chịu trách nhiệm về việc không liên lạc được với cổ đông do không được thông báo thay đổi địa chỉ liên lạc của cổ đông.
6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
  - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
  - b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
  - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức khác;
  - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.
7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
  - a. Vi phạm pháp luật;
  - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

- c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty.
8. Cổ Đông Lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây ảnh hưởng đến các quyền, lợi ích của Công Ty, của các cổ đông khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này; có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
9. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **Điều 13. Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công Ty. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn 04 (bốn) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị có thể quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.
2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính năm được kiểm toán và ngân sách tài chính cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập có thể được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các báo cáo tài chính hàng năm. Trường hợp báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công Ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công Ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công Ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công Ty.
3. Hội đồng quản trị phải triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:
  - a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty;
  - b. Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên tối thiểu mà luật pháp quy định hoặc ít hơn 1/2 (một nửa) số thành viên so với số lượng thành viên được Đại hội đồng cổ đông bầu vào đầu nhiệm kỳ Hội đồng quản trị đó;
  - c. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ này yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bằng một văn bản kiến nghị. Văn bản kiến nghị triệu tập phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có chữ ký của các cổ đông liên quan (văn bản kiến nghị có thể lập thành nhiều bản để có đủ chữ ký của tất cả các cổ đông có liên quan), và các nội dung khác theo quy định tại khoản 4 Điều 115 Luật Doanh Nghiệp;
  - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

#### 4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

- a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c khoản 3 Điều này. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông như quy định thì Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh đối với Công Ty.
- b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông như nêu trên, thì trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.

Trong trường hợp này, nếu xét thấy cần thiết, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh hoặc cơ quan khác theo quy định của pháp luật có thẩm quyền giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

- c. Người triệu tập phải lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông; cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông; lập chương trình và nội dung cuộc họp; chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp; dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp, danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị; xác định thời gian và địa điểm họp; gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp và các công việc khác phục vụ cuộc họp.
- d. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được Công Ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

#### Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua các vấn đề sau:
  - a. Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
  - b. Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm;
  - c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, với các nội dung theo quy định pháp luật;
  - d. Báo cáo của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Tiểu Ban Kiểm Toán về kết quả kinh doanh của Công Ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và các nội dung khác theo Điều 284 Nghị Định 155;
  - e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
  - f. Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

2. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:
  - a. Thông qua định hướng phát triển Công Ty;
  - b. Quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị;
  - c. Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán;
  - d. Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị cho từng nhiệm kỳ;
  - e. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho Công Ty và cổ đông Công Ty;
  - f. Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị;
  - g. Quyết định ngân sách hoạt động hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị;
  - h. Phê duyệt Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
  - i. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công Ty;
  - j. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công Ty;
  - k. Quyết định loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần;
  - l. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công Ty;
  - m. Quyết định đầu tư, giao dịch bán tài sản Công Ty, giao dịch mua và các giao dịch khác (trừ hợp đồng, giao dịch vay, cho vay) có giá trị từ 35% (ba mươi lăm phần trăm) trở lên Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty;
  - n. Thông qua việc Công Ty mua lại cổ phần theo quy định pháp luật;
  - o. Thông qua việc Công Ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh Nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% (ba mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty;
  - p. Thông qua hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty giữa Công Ty và cổ đông sở hữu từ 51% (năm mươi một phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc Người Có Liên Quan của cổ đông đó;
  - q. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
3. Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này có thể được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

5. Các nội dung đã được thông qua tại các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trước đó chưa được thực hiện, Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên gần nhất. Trường hợp có thay đổi nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phải trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất thông qua trước khi thực hiện.

#### **Điều 15. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho 01 (một) hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức theo khoản 3 Điều 144 Luật Doanh Nghiệp. Trường hợp có nhiều hơn 01 (một) người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện. Người đại diện được ủy quyền không nhất thiết phải là cổ đông.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của Công Ty và tuân thủ quy định pháp luật dân sự, phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp.

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
- b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;
- c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

#### **Điều 16. Thay đổi các quyền**

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 (hai) cổ đông tham dự và nắm giữ tối thiểu 1/3 (một phần ba) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) tham dự họp đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó tham dự có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.
3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 17 và Điều 19 của Điều lệ này.
4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty sẽ không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

#### **Điều 17. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Hội đồng quản trị triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, hoặc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 của Điều lệ này.
2. Người triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:
  - a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Việc lập danh sách đối với các cổ đông đã lưu ký có thể được thực hiện thông qua Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC). Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không sớm hơn 10 (mười) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công Ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 (hai mươi) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;
  - b. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;
  - c. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
  - d. Thông báo và gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;
  - e. Chuẩn bị chương trình, nội dung và tài liệu cho Đại hội;
  - f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp, danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị;
  - g. Các công việc khác phục vụ Đại hội đồng cổ đông.
3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu của Công Ty niêm yết và trên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp ít nhất 21 (hai mươi một) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông và/hoặc đăng trên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ trang thông tin điện tử (website), cách thức tải tài liệu để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

- a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
  - b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị;
  - c. Phiếu biểu quyết;
  - d. Mẫu chỉ định người đại diện theo ủy quyền dự họp;
  - e. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công Ty ít nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.
5. Trường hợp người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này thì chậm nhất là 02 (hai) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông chỉ được quyền từ chối kiến nghị trong các trường hợp sau:
- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;
  - b. Vào thời điểm lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ ít nhất 5% (năm phần trăm) cổ phần phổ thông;
  - c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua;
  - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

### **Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% (năm mươi phần trăm) cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày dự định tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 33% (ba mươi ba phần trăm) cổ phần có quyền biểu quyết.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không được tiến hành do không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này, thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai, và trong trường hợp này đại hội được xem là hợp lệ và được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp; đồng thời, đại hội có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất có thể phê chuẩn.
4. Chỉ có Đại hội đồng cổ đông mới có quyền quyết định thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại Điều 142 Luật Doanh Nghiệp.

### **Điều 19. Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp sau đây:
  - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
  - b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
  - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức khác;
  - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.
2. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công Ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:
  - a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công Ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết và phiếu biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của chủ tọa cuộc họp;
  - b. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp Đại hội đồng cổ đông sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

3. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:
- Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa các cuộc họp do Hội đồng quản trị triệu tập; trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số;
  - Trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
  - Chủ tọa cử 01 (một) hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;
  - Đại hội đồng cổ đông bầu 01 (một) hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.
4. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.
5. Quyết định của chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
6. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
- Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
  - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, có ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
7. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có thể hoãn họp đại hội (ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết) tối đa không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:
- Các thành viên tham dự không thể có chỗ ngồi thuận tiện ở địa điểm tổ chức đại hội;
  - Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết; hoặc
  - Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự hoặc có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
- Đại hội họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc chưa được giải quyết hợp pháp tại đại hội bị trì hoãn trước đó.
8. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 7 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để

thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó không bị ảnh hưởng.

9. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp để:
  - a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm chính họp Đại hội đồng cổ đông;
  - b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;
  - c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Chủ tọa đại hội có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức khác.

10. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được Trưởng ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp hoặc thời điểm khác theo quy chế tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông.
11. Trường hợp Công Ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công Ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức khác theo quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh Nghiệp và khoản 6 Điều 12 Điều lệ này.

#### **Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua tất cả các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Việc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
2. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần của các cổ đông có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này và khoản 1 Điều 16 Điều lệ này:
  - a. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần;
  - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
  - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty;
  - d. Tổ chức lại, giải thể Công Ty;
  - e. Quyết định đầu tư, giao dịch bán tài sản Công Ty, giao dịch mua và các giao dịch khác (trừ hợp đồng, giao dịch vay, cho vay) có giá trị từ 35% (ba mươi lăm phần trăm) trở lên Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty;
  - f. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị.

3. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, 4, 5 Điều này và khoản 1 Điều 16 Điều lệ này.
4. Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh Nghiệp, việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số cổ phần biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho 01 (một) hoặc một số ứng cử viên.
5. Trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành.
6. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% (một trăm phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này.

**Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản theo hình thức Công Ty trực tiếp thực hiện và/hoặc sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC").

Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo hình thức sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử của VSDC sẽ được thực hiện theo quy định của VSDC.

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông do Công Ty trực tiếp thực hiện được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông được quy định tại Điều lệ này và theo pháp luật bất kỳ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty.
2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 (mười) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Khi xét thấy cần thiết, Hội đồng quản trị có thể gửi phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tờ trình cho các cổ đông, đồng thời đăng tải các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết lên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty, và nêu rõ trong tờ trình địa chỉ trang thông tin điện tử và cách thức tải các tài liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Điều lệ này. Việc lập danh sách cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Điều lệ này. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Điều lệ này, trừ khi có quy định khác tại khoản này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  - b. Mục đích lấy ý kiến;
  - c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức đối với cổ đông là tổ chức, hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số cổ phần biểu quyết của cổ đông;
  - d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua;
  - e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
  - f. Thời hạn phải gửi về Công Ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
  - g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công Ty theo một trong các hình thức sau đây:
  - a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;
  - b. Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.
  - c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư hoặc bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử đều không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
5. Hội đồng quản trị tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến, giám sát của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  - b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
  - c. Số cổ đông với tổng số cổ phần biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số phiếu biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
  - d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
  - e. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty trong thời hạn 24 (hai mươi tư) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.
7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.
8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 22. Nghị quyết, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  - b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
  - c. Chương trình và nội dung cuộc họp;
  - d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
  - e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;
  - f. Số cổ đông và tổng số cổ phần biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
  - g. Tổng số cổ phần biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số cổ phần biểu quyết của cổ đông dự họp;
  - h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
  - i. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp.
3. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
4. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
5. Nghị quyết, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

### **Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 20 Điều lệ này;
2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

Trong trường hợp này, nghị quyết vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi quyết định hủy bỏ nghị quyết đó của Tòa án, Trọng tài có hiệu lực, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp quyết định của Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại Đại hội đồng cổ đông trong vòng 60 (sáu mươi) ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này.

## **Chương VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị**

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công Ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 (mười) ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công Ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ chuyên môn;
- c. Quá trình công tác;
- d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- e. Lợi ích có liên quan tới Công Ty và các bên có liên quan của Công Ty;

Công Ty sẽ công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công Ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 06% (sáu phần trăm) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này.
3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, thì theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh Nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.
4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và khoản 1 và 2 Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Tập Đoàn.
6. Thành viên Hội đồng quản trị của Công Ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 (năm) công ty khác.

#### **Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 (năm) người và nhiều nhất là 09 (chín) người.
2. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là 05 (năm) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công Ty không quá 02 (hai) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.
3. Cơ cấu Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành. Công Ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công Ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng

quản trị. Tổng số Thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải chiếm ít nhất 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu Thành viên độc lập Hội đồng quản trị và Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành trong Hội đồng quản trị được xác định theo phương thức làm tròn xuống.

4. Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số cổ phần biểu quyết của từng người lại với nhau để ứng cử, đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 06% (sáu phần trăm) đến 09% (chín phần trăm) số cổ phần có quyền biểu quyết được ứng cử, đề cử tối đa 01 (một) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 09% (chín phần trăm) đến 13,5% (mười ba phẩy năm phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 02 (hai) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 13,5% (mười ba phẩy năm phần trăm) đến 18% (mười tám phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 03 (ba) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 18% (mười tám phần trăm) đến 22,5% (hai mươi hai phẩy năm phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 04 (bốn) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 22,5% (hai mươi hai phẩy năm phần trăm) đến 27% (hai mươi bảy phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 05 (năm) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 27% (hai mươi bảy phần trăm) đến 31,5% (ba mươi mốt phẩy năm phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 06 (sáu) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 31,5% (ba mươi mốt phẩy năm phần trăm) đến 36% (ba mươi sáu phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 07 (bảy) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 36% (ba mươi sáu phần trăm) đến 40,5% (bốn mươi phẩy năm phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 08 (tám) ứng cử viên;
  - Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 40,5% (bốn mươi phẩy năm phần trăm) được ứng cử, đề cử tối đa 09 (chín) ứng cử viên.
5. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải thông báo với Hội đồng quản trị về việc không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định để làm thành viên độc lập theo pháp luật và đương nhiên không còn là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kể từ ngày không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện. Hội đồng quản trị phải thông báo trường hợp Thành viên độc lập Hội đồng quản trị không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất hoặc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung hoặc thay thế Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận được thông báo của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị có liên quan.
6. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh Nghiệp và Điều 8 Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
7. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
8. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công Ty.

## **Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Thành viên Hội đồng quản trị có đầy đủ các quyền theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, pháp luật liên quan, Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, trong đó có quyền được cung cấp các thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công Ty.
2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ này và các nghĩa vụ sau:
  - a. Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công Ty;
  - b. Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có ý kiến về các vấn đề được đưa ra thảo luận;
  - c. Cung cấp kịp thời, đầy đủ với Hội đồng quản trị các thông tin được yêu cầu theo quy định pháp luật;
  - d. Báo cáo Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất các giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên 50% (năm mươi phần trăm) vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những Người Có Liên Quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công Ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 (ba) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;
  - e. Thực hiện công bố thông tin khi thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công Ty theo quy định của pháp luật.
3. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.

## **Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị**

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công Ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công Ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:
  - a. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị Công Ty đối với Công Ty và Tập Đoàn:
    - (i) Quyết định tầm nhìn và sứ mệnh, định hướng chiến lược dài hạn (10 (mười) năm) của Tập Đoàn;
    - (ii) Quyết định mô hình kinh doanh của Công Ty;
    - (iii) Quyết định cấu trúc và sơ đồ tổ chức Tập Đoàn;

- (iv) Quyết định kế hoạch phát triển dài hạn - trung hạn; kế hoạch kinh doanh ba năm của Công Ty;
- (v) Thông qua kế hoạch kinh doanh hàng năm để trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt;
- (vi) Quyết định các chỉ tiêu chính bao gồm chỉ tiêu tài chính và chỉ tiêu hoạt động (Performance Matrix Factor ("PMF")) trong kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
- (vii) Quyết định chiến lược đầu tư, phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- (viii) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- (ix) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- (x) Quyết định giá bán cổ phần của Công Ty; quyết định việc phát hành trái phiếu của Công Ty phù hợp theo quy định của pháp luật;
- (xi) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định pháp luật;
- (xii) Quyết định chiến lược chuyển đổi số tổng thể và các dự án chuyển đổi tăng trưởng của Tập Đoàn; quyết định kế hoạch và ngân sách triển khai hàng năm;
- (xiii) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- (xiv) Quyết định đầu tư, giao dịch bán tài sản Công Ty, giao dịch mua và các giao dịch khác (trừ hợp đồng, giao dịch vay, cho vay) có giá trị dưới 35% (ba mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo điểm p khoản 2 Điều 14 và khoản 6 Điều 41 Điều lệ này;
- (xv) Thông qua hợp đồng vay, cho vay của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo điểm p khoản 2 Điều 14 và khoản 6 Điều 41 Điều lệ này;
- (xvi) Quyết định thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- (xvii) Quyết định khung năng lực cốt lõi cho Ban Giám Đốc của Công Ty;
- (xviii) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những Người Điều Hành đó; cử Người Đại Diện Vốn tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- (xix) Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty;

- (xx) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- (xxi) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- (xxii) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- (xxiii) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công Ty; yêu cầu phá sản Công Ty;
- (xxiv) Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định pháp luật;
- (xxv) Xây dựng Điều lệ Công Ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố trên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty.
- (xxvi) Quyết định việc thành lập, thay đổi hoặc giải thể các cơ quan giúp việc, hỗ trợ cho Hội đồng quản trị; quyết định cơ cấu tổ chức, hoạt động, quyền hạn và nhiệm vụ của các cơ quan này phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ này và các quy chế của Công Ty;
- (xxvii) Phê duyệt Quy chế hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế công bố thông tin của Công Ty và các quy chế khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- (xxviii) Đảm bảo hoạt động của Công Ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy định nội bộ khác của Công Ty;
- (xxix) Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của Công Ty;
- (xxx) Đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công Ty;
- (xxxi) Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người phụ trách quản trị công ty và Người Điều Hành khác của Công Ty;
- (xxxii) Giám sát và ngăn ngừa xung đột lợi ích của các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác, bao gồm việc sử dụng tài sản Công Ty sai mục đích và lạm dụng các giao dịch với bên liên quan;
- (xxxiii) Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty;
- (xxxiv) Giải quyết các khiếu nại của Công Ty đối với Người Quản Lý cũng như quyết định lựa chọn/chỉ định đại diện của Công Ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý;

- (xxxv) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- b. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị Công Ty đối với các Công Ty Thành Viên được quy định tại Chương XI Điều lệ này, Chương VII Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Chương VI Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
3. Khi thực hiện chức năng, quyền và nghĩa vụ của mình, Hội đồng quản trị tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị thông qua trái với các quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hoặc nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông gây thiệt hại cho Công Ty thì các thành viên tán thành thông qua nghị quyết, quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó và phải đền bù thiệt hại cho Công Ty; thành viên phản đối thông qua nghị quyết, quyết định nói trên được miễn trừ trách nhiệm. Trong trường hợp này, cổ đông của Công Ty có quyền yêu cầu tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ nghị quyết, quyết định nói trên.
4. Trừ khi pháp luật và Điều lệ có quy định khác, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho bất kỳ Người Quản Lý nào của Công Ty thực hiện bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Hội đồng quản trị. Tùy theo quyết định của Hội đồng quản trị tại từng thời điểm, Hội đồng quản trị có quyền ban hành quyết định chấm dứt một phần hoặc toàn bộ việc ủy quyền này.

**Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Công Ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.
2. Thành viên Hội đồng quản trị được nhận thù lao công việc và thưởng. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên. Khoản thù lao và thưởng cho từng thành viên Hội đồng quản trị sẽ do Tiểu ban Nhân sự phân bổ và được Chủ tịch Hội đồng quản trị thông qua theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông.
3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành, Chủ tịch và (các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận, hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các Tiểu ban của Hội đồng quản trị.
6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công Ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ này.

**Điều 29. Chủ tịch, (các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, Thường trực Hội đồng quản trị và Ban Cố vấn của Hội đồng quản trị**

1. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra 01 (một) Chủ tịch, và có thể bầu ra 01 (một) hoặc nhiều Phó Chủ tịch. Hội đồng quản trị cũng có quyền miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh này.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau:
  - a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
  - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
  - c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
  - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
  - e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
  - f. Phê duyệt bằng phân cấp thẩm quyền cho Tổng Giám đốc Tập Đoàn/Ban Giám Đốc trên cơ sở các quyền của Chủ tịch và các quyền được ủy quyền từ Hội đồng quản trị;
  - g. Phê duyệt người được ủy quyền để làm người đại diện hợp pháp của Công Ty trong việc mở, quản lý, sử dụng tài khoản ngân hàng của Công Ty;
  - h. Phê duyệt nhận dạng thương hiệu, quyền sở hữu trí tuệ của Công Ty;
  - i. Các quyền theo ủy quyền của Hội đồng quản trị được quy định tại các quy chế, quy định nội bộ của Công Ty;
  - j. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, pháp luật liên quan, Điều lệ này và các Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC.
3. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức và được chấp thuận, hoặc bị bãi miễn, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày đơn từ chức được chấp thuận hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.
4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự hoặc thuộc các trường hợp khác theo quy

định tại khoản 4 Điều 156 Luật Doanh Nghiệp, thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu 01 (một) người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

5. Trong trường hợp xét thấy cần thiết và không vi phạm điều cấm của pháp luật, Chủ tịch Hội đồng quản trị được ủy quyền theo vụ việc hoặc ủy quyền thường xuyên hoặc phân cấp cho (các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị ký các văn bản, tài liệu thay mặt Chủ tịch Hội đồng quản trị và thực hiện một số các quyền hạn, trách nhiệm và nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị được ủy quyền phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc thực hiện các công việc được ủy quyền.

6. Để hỗ trợ hoạt động của Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị thành lập:

a. Các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

(i) Bao gồm: Tiểu ban Đầu tư, Tiểu Ban Kiểm Toán, Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Quan hệ Cổ đông. Hội đồng quản trị có thể thành lập các Tiểu ban khác theo quy định của pháp luật. Thành viên của Tiểu ban có thể gồm 01 (một) hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị và 01 (một) hoặc nhiều thành viên bên ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị.

(ii) Vai trò, trách nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của các Tiểu ban và thành viên Tiểu ban sẽ tuân thủ theo Quy chế hoạt động của từng Tiểu ban được Hội đồng quản trị phê duyệt tại từng thời điểm hoặc theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị; đồng thời, các Tiểu ban có nhiệm vụ thẩm định các nội dung, đề xuất thuộc chức năng của mình hoặc theo phân công của Hội đồng quản trị, và báo cáo kết quả thẩm định cho Hội đồng quản trị bằng văn bản hoặc trong các cuộc họp Hội đồng quản trị.

(iii) Trong quá trình thực hiện vai trò, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được Hội đồng quản trị phân công hoặc ủy quyền, các Tiểu ban phải tuân thủ các quy định mà Hội đồng quản trị đề ra và Quy chế hoạt động của từng Tiểu ban. Các quy định và quy chế này có thể cho phép kết nạp thêm những người không phải là thành viên Hội đồng quản trị (bao gồm các thành viên Ban Cố Vấn như nêu tại điểm c khoản 6 Điều này) vào các Tiểu ban nêu trên và cho phép người đó được quyền biểu quyết với tư cách thành viên của Tiểu ban nhưng:

- phải đảm bảo mỗi Tiểu ban có số lượng thành viên bên ngoài ít hơn 1/2 (một nửa) tổng số thành viên của Tiểu ban; và
- quyết định của các Tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có hơn 1/2 (một nửa) số thành viên biểu quyết thông qua. Trong trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành và không tán thành ngang bằng nhau, thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Trưởng Tiểu ban.

Riêng vai trò, trách nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tiểu Ban Kiểm Toán được quy định tại Chương XI Điều lệ này, Điều 14 Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán.

b. Thường trực Hội đồng quản trị:

Thường trực Hội đồng quản trị là cơ quan thường trực của Hội đồng quản trị; bao gồm Chủ tịch, (các) Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị khác được Hội đồng quản trị bổ nhiệm theo đề cử của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Chi tiết về phạm vi và nguyên tắc làm việc, phân công công việc, quyền hạn và nghĩa vụ của các thành viên Thường trực Hội đồng quản trị được thực hiện theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị ban hành và Đại hội đồng cổ đông thông qua và tại bảng phân công công việc giữa các thành viên Thường trực Hội đồng quản trị do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định và ban hành theo từng thời điểm.

c. Ban Cố vấn của Hội đồng quản trị: Số lượng thành viên Ban Cố vấn của Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) thành viên. Thành viên Ban Cố vấn có thể đồng thời là thành viên hoặc Trưởng các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phù hợp quy định của pháp luật. Chi tiết về cơ cấu tổ chức, hoạt động, quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Cố vấn do Hội đồng quản trị quyết định và ban hành tại từng thời điểm.

### Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn 01 (một) thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên Hội đồng quản trị bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 (một) người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 (một) lần và có thể họp bất thường để thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc có thể thông qua quyết định bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
  - a. Họp định kỳ hàng quý theo lịch làm việc và kế hoạch công việc hàng năm được Hội đồng quản trị phê duyệt;
  - b. Họp bất thường khi có đề nghị của:
    - (i) Tổng Giám đốc Tập Đoàn hoặc ít nhất 05 (năm) Người Quản Lý khác; hoặc
    - (ii) Ít nhất 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị; hoặc
    - (iii) Thành viên độc lập Hội đồng quản trị.
4. Đề nghị quy định tại điểm b khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại điểm b khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về

những thiệt hại xảy ra đối với Công Ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Thông báo và chương trình họp: Thông báo mời họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất 05 (năm) ngày trước khi tổ chức họp. Thông báo mời họp Hội đồng quản trị phải có đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề sẽ được bàn bạc và biểu quyết tại cuộc họp.

Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công Ty.

7. Số thành viên tham dự tối thiểu: Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành và thông qua các quyết định khi có ít nhất 3/4 (ba phần tư) số thành viên Hội đồng quản trị tham dự. Trường hợp họp không đủ số thành viên tham dự theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn 1/2 (một nửa) số thành viên Hội đồng quản trị tham dự.
8. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:
  - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; hoặc
  - b. Ủy quyền cho người khác đến tham dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 10 Điều này; hoặc
  - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức khác; hoặc
  - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử. Trong trường hợp này phiếu biểu quyết phải được gửi tới Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Người phụ trách quản trị công ty theo địa chỉ, thư điện tử (email) hoặc số fax chính thức của Công Ty quy định cụ thể tại Điều 2 Điều lệ này hoặc theo thông tin tại thông báo mời họp chậm nhất là 01 (một) giờ trước khi khai mạc cuộc họp.
9. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người tham dự họp.
10. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.
11. Biểu quyết đa số: Hội đồng quản trị thông qua các nghị quyết và quyết định bằng cách tuân theo ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị tham dự (trên 50% (năm mươi phần trăm)). Trường hợp số phiếu tán thành và không tán thành ngang bằng nhau, lá phiếu của Chủ tịch sẽ là lá phiếu quyết định.

12. Họp trên điện thoại hoặc các hình thức khác: Cuộc họp của Hội đồng quản trị có thể tổ chức theo hình thức nghị sự giữa các thành viên Hội đồng quản trị khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

- a. Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;
- b. Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc trao đổi giữa các thành viên Hội đồng quản trị có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc là kết hợp tất cả những phương thức này. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà nhóm thành viên Hội đồng quản trị đồng nhất tập họp lại, hoặc nếu không có một nhóm như vậy, là địa điểm mà chủ tọa cuộc họp hiện diện. Các quyết định được thông qua trong một cuộc họp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức sẽ có hiệu lực như quyết định được thông qua tại cuộc họp trực tiếp.

13. Hội đồng quản trị có quyền mời thành viên Ban Cố vấn hoặc các chuyên gia bên ngoài ("Thành viên được mời") tham gia cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được mời có quyền phát biểu nhưng không có quyền biểu quyết trong cuộc họp. Việc vắng mặt của Thành viên được mời không ảnh hưởng đến việc triệu tập cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được mời có trách nhiệm bảo mật và không được sử dụng thông tin trong cuộc họp Hội đồng quản trị mà chưa được phép công bố để thực hiện các giao dịch có liên quan.

14. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản:

- a. Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.
- b. Phiếu lấy ý kiến và các tài liệu cần thiết có liên quan tới nội dung xin ý kiến phải được gửi bằng thư điện tử hoặc bằng phương thức đảm bảo đến địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị.
- c. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:
  - (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính của Công Ty;
  - (ii) Mục đích lấy ý kiến;
  - (iii) Họ, tên của thành viên Hội đồng quản trị;
  - (iv) Vấn đề cần lấy ý kiến;
  - (v) Phương án biểu quyết, bao gồm: duyệt, không duyệt và không có ý kiến;
  - (vi) Thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công Ty.
  - (vii) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- d. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của thành viên Hội đồng quản trị và gửi về Công Ty bằng phương thức thư điện tử, fax, thư đảm bảo hoặc bất kỳ hình thức nào khác do Hội đồng quản trị quyết định.

- e. Thư ký Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự giám sát của tối thiểu 01 (một) thành viên Hội đồng quản trị. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
- (i) Tên, địa chỉ trụ sở chính;
  - (ii) Mục đích lấy ý kiến và các vấn đề cần lấy ý kiến;
  - (iii) Danh sách thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia biểu quyết;
  - (iv) Tổng số phiếu duyệt, không duyệt và không có ý kiến đối với từng vấn đề được xin ý kiến;
  - (v) Những vấn đề đã được thông qua;
  - (vi) Họ, tên, chữ ký của người phụ trách kiểm phiếu, người giám sát.
- f. Thư ký Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác (nếu có).
- g. Biên bản kết quả kiểm phiếu kèm nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị thông qua dựa trên kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các thành viên Hội đồng quản trị trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.
- h. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.
- i. Nghị quyết của Hội đồng quản trị được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị được triệu tập và tổ chức hợp lệ.
15. Ngôn ngữ: Các thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị sẽ được tiến hành bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh. Các thành viên Hội đồng quản trị có thể mang theo phiên dịch cho bản thân mình khi tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị.
16. Nghị quyết Hội đồng quản trị được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh (trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt sẽ là cơ sở tham chiếu), đồng thời phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
17. Biên bản họp Hội đồng quản trị: Các cuộc họp của Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh (trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt sẽ là cơ sở tham chiếu). Biên bản phải có các nội dung như quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Doanh Nghiệp. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ các nội dung khác theo quy định thì biên bản này có hiệu lực. Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

18. Giá trị pháp lý của hành động: Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

### **Chương VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY**

#### **Điều 31. Tổ chức bộ máy điều hành**

Công Ty sẽ ban hành một hệ thống quản lý mà theo đó bộ máy điều hành sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công Ty có 01 (một) Tổng Giám đốc Tập Đoàn và những Người Điều Hành khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm như quy định tại Điều 1 của Điều lệ này.

#### **Điều 32. Người Điều Hành Công Ty**

1. Người Điều Hành Công Ty bao gồm những người được quy định tại Điều 1 của Điều lệ này.
2. Theo đề nghị của Tiểu ban Nhân sự và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công Ty được sử dụng số lượng và chức danh Người Điều Hành cần thiết hoặc phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý Công Ty do Hội đồng quản trị quy định tùy từng thời điểm. Người Điều Hành Công Ty phải có trách nhiệm đối với các hoạt động và tổ chức của Công Ty nhằm đạt được các mục tiêu đề ra.
3. Tổng Giám đốc Tập Đoàn sẽ đề xuất việc bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm nhân sự đảm nhiệm các chức danh Người Điều Hành (trừ chức danh Tổng Giám đốc Tập Đoàn) để Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm.
4. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng Giám đốc Tập Đoàn sẽ do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham vấn ý kiến và đề xuất của Tiểu ban Nhân sự; và hợp đồng với những Người Điều Hành khác sẽ do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng Giám đốc Tập Đoàn.
5. Tiền lương của Người Điều Hành được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
6. Vai trò, trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Kế toán trưởng Tập Đoàn
  - a. Kế toán trưởng Tập Đoàn là người đứng đầu bộ máy kế toán của Công Ty có trách nhiệm tổ chức, điều hành và có quyền kiểm soát các hoạt động kế toán của Công Ty. Kế toán trưởng Tập Đoàn có quyền kiểm soát các hoạt động kế toán của các Công Ty Thành Viên thông qua người đại diện theo pháp luật và kế toán trưởng của Công Ty Thành Viên.
  - b. Kế toán trưởng Tập Đoàn có quyền đề xuất nhân sự làm kế toán trưởng/người phụ trách kế toán của các Công Ty Thành Viên. Kế toán trưởng/người phụ trách kế toán của các Công Ty Thành Viên phải báo cáo cho và chịu sự lãnh đạo của Kế toán trưởng Tập Đoàn về mặt chuyên môn, nghiệp vụ.

- c. Kế toán trưởng Tập Đoàn chịu sự chỉ đạo và báo cáo cho Chủ tịch Hội đồng quản trị đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty và cấp quản lý trực tiếp, theo Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, về công tác kế toán của Công Ty và các Công Ty Thành Viên.

**Điều 33. Đề cử, bổ nhiệm, miễn nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn**

1. **Đề cử, bổ nhiệm:** Ứng cử viên cho vị trí Tổng Giám đốc Tập Đoàn sẽ do Chủ tịch Hội đồng quản trị đề cử để Tiểu ban Nhân sự của Hội đồng quản trị thẩm định trước khi trình Hội đồng quản trị phê duyệt. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm Tổng Giám đốc Tập Đoàn sẽ do Hội đồng quản trị quyết định. Hội đồng quản trị sẽ ký hợp đồng quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan đến việc tuyển dụng Tổng Giám đốc Tập Đoàn. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và được nêu trong báo cáo thường niên của Công Ty.
2. **Nhiệm kỳ:** Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn là 03 (ba) năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động.
3. **Tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc Tập Đoàn:** áp dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 162 Luật Doanh Nghiệp. Tổng Giám đốc Tập Đoàn không được đồng thời làm giám đốc hoặc tổng giám đốc của doanh nghiệp khác không thuộc Tập Đoàn.
4. **Vai trò, trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn:**
  - a. **Vai trò:** Tổng Giám đốc Tập Đoàn là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.
  - b. **Trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ:** Tổng Giám đốc Tập Đoàn có những trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ sau:
    - b1. **Trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn đối với Công Ty và Tập Đoàn:**
      - (i) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
      - (ii) Trong phạm vi thực hiện các nghị quyết và kế hoạch nêu trên, Tổng Giám đốc Tập Đoàn được quyền quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của mình, bao gồm việc thay mặt Công Ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại theo bảng phân cấp thẩm quyền do Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công Ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
      - (iii) Trong phạm vi tổ chức thực hiện nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn là người chịu trách nhiệm toàn phần và là người có quyền quyết định cao nhất về hoạt động điều hành hàng ngày của Công Ty;

- (iv) Thực thi hiệu quả kế hoạch đầu tư và kế hoạch kinh doanh hàng năm, 03 (ba) năm, 10 (mười) năm của Công Ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- (v) Chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải trình Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách cũng như kế hoạch kinh doanh 03 (ba) năm đã được phê duyệt;
- (vi) Chuẩn bị các bảng dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công Ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công Ty theo kế hoạch kinh doanh. Bảng dự toán hàng năm (bao gồm báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công Ty;
- (vii) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- (viii) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty;
- (ix) Điều hành và quản lý Công Ty phù hợp theo sơ đồ tổ chức Tập Đoàn hiện hành;
- (x) Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị khi cần thiết để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- (xi) Tuyển dụng lao động theo kế hoạch định biên nhân sự được Hội đồng quản trị phê duyệt;
- (xii) Đề xuất việc bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm và các quyền lợi, trách nhiệm của nhân sự đảm nhiệm các chức danh Người Điều Hành (trừ chức danh Tổng Giám đốc Tập Đoàn) để Hội đồng quản trị quyết định theo khoản 3 và 4 Điều 32 Điều lệ này;
- (xiii) Bổ nhiệm Giám đốc các khối chức năng (ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị).
- (xiv) Chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa cho các vị trí quan trọng, chủ chốt của Công Ty và cập nhật định kỳ cho Tiểu ban Nhân sự;
- (xv) Đề xuất những biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động và quản lý của Công Ty;
- (xvi) Tổng Giám đốc Tập Đoàn muốn từ chức phải có đơn gửi Hội đồng quản trị. Đơn xin từ chức phải được gửi ít nhất là 60 (sáu mươi) ngày trước ngày dự kiến từ chức. Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức, Hội đồng quản trị họp xem xét và quyết định. Trong trường hợp Hội đồng quản trị đồng ý việc từ chức của Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Hội đồng quản trị phải cử ngay một người khác đảm nhiệm công việc của Tổng Giám đốc Tập Đoàn. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày

kể từ ngày miễn nhiệm Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Hội đồng quản trị phải bổ nhiệm Tổng Giám đốc Tập Đoàn mới theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ này;

- (xvii) Tổng Giám đốc Tập Đoàn có quyền quyết định các biện pháp vượt thẩm quyền của mình trong trường hợp khẩn cấp như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, sự cố bất ngờ hoặc một vụ việc thuộc phạm vi điều chỉnh của chính sách quản lý khủng hoảng... nhưng phải báo cáo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong thời gian sớm nhất có thể và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về các quyết định đó;
- (xviii) Tổng Giám đốc Tập Đoàn có quyền bảo lưu ý kiến phản đối quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị, tuy nhiên vẫn phải thực hiện theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị và sẽ được miễn trừ trách nhiệm trong trường hợp thực hiện quyết định làm thiệt hại cho Công Ty;
- (xix) Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế của Công Ty, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; bảng mô tả công việc và hợp đồng lao động của Tổng Giám đốc Tập Đoàn.

**b2. Trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc Tập Đoàn đối với các Công Ty Thành Viên:** Thực hiện chức năng kiểm soát đầu tư tại các Công Ty Thành Viên phù hợp quy định tại Chương XI của Điều lệ này, Chương VII của Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Chương VI của Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

- 5. Đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải chuẩn bị chương trình, tờ trình và các tài liệu cần thiết khác, sau khi được Hội Đồng có liên quan hoặc cấp tương đương thông qua, để trình Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị xem xét và quyết định theo quy định tại các Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC.
- 6. Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế của Công Ty, nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động đã ký với Công Ty và các bằng phân cấp thẩm quyền giữa Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tập Đoàn do Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt tại từng thời điểm. Trường hợp điều hành trái với quy định tại khoản này mà gây thiệt hại cho Công Ty thì Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho Công Ty.
- 7. Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền ra quyết định bằng văn bản để đình chỉ, hủy bỏ các quyết định của Tổng Giám đốc Tập Đoàn nếu có cơ sở cho rằng quyết định đó vi phạm pháp luật, Điều lệ này, các quy chế của Công Ty, nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động đã ký với Công Ty, các bằng phân cấp thẩm quyền giữa Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tập Đoàn do Hội đồng quản trị/Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt tại từng thời điểm, hoặc ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Công Ty và của cổ đông.

8. **Báo cáo lên Hội đồng quản trị và các cổ đông:** Tổng Giám đốc Tập Đoàn chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này theo định kỳ hoặc khi được yêu cầu.
9. **Miễn nhiệm/ Bãi nhiệm:** Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm Tổng Giám đốc Tập Đoàn khi có đa số thành viên Hội đồng quản trị biểu quyết tán thành (trong trường hợp này không tính biểu quyết của Tổng Giám đốc Tập Đoàn) và bổ nhiệm một Tổng Giám đốc Tập Đoàn mới thay thế. Các quy định cụ thể về việc miễn nhiệm, bãi nhiệm Tổng Giám đốc Tập Đoàn được thực hiện theo Điều 20 Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

#### **Điều 34. Người phụ trách quản trị công ty**

1. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị bổ nhiệm ít nhất 01 (một) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị của Công Ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh Nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty. Các tiêu chuẩn của Người phụ trách quản trị công ty được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 17 Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Chủ tịch Hội đồng quản trị cũng có thể bổ nhiệm trợ lý Người phụ trách quản trị công ty tùy từng thời điểm.
3. Quyền và nghĩa vụ của Người phụ trách quản trị công ty bao gồm:
  - a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và cổ đông;
  - b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị;
  - c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
  - d. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;
  - e. Tham dự các cuộc họp, lập biên bản họp;
  - f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị;
  - g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;
  - h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
  - i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ này;
  - j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy định nội bộ khác của Công Ty.

## **Chương IX. TIỂU BAN KIỂM TOÁN**

### **Điều 35. Đề cử thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán**

1. Trưởng Tiểu Ban Kiểm Toán và các thành viên khác của Tiểu Ban Kiểm Toán do Tiểu ban Nhân sự đề cử và không phải là Người Điều Hành Công Ty.
2. Việc bổ nhiệm Trưởng Tiểu Ban Kiểm Toán và các thành viên khác trong Tiểu Ban Kiểm Toán phải được Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị.

### **Điều 36. Thành phần Tiểu Ban Kiểm Toán**

1. Tiểu Ban Kiểm Toán có từ 03 (ba) thành viên trở lên. Trưởng Tiểu Ban Kiểm Toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Tiểu Ban Kiểm Toán phải là các Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.
2. Thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán phải có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công Ty và không thuộc các trường hợp sau:
  - a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công Ty;
  - b. Là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty trong 03 (ba) năm liền trước đó.
3. Trưởng Tiểu Ban Kiểm Toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.
4. Thành viên của Tiểu Ban Kiểm Toán phải đáp ứng 01 (một) trong các yêu cầu sau:
  - a. Có ít nhất 10 (mười) năm kinh nghiệm liên quan đến hoạt động của Tập đoàn;
  - b. Ít nhất 01 (một) thành viên của Tiểu Ban Kiểm Toán phải có kỹ năng phân tích và hiểu biết tốt về tài chính, kế toán kiểm toán;
  - c. Có kỹ năng về quản lý tập đoàn và chuyên ngành bất động sản;
  - d. Có khả năng làm việc theo nhóm;
  - e. Đủ thời gian dành cho các hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán.

### **Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Tiểu Ban Kiểm Toán**

Tiểu Ban Kiểm Toán có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ này, Quy chế hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán, và các quyền, nghĩa vụ khác sau đây:

1. Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công Ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Kế toán trưởng Tập đoàn và Người Điều Hành khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán.
2. Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của Tiểu Ban Kiểm Toán.
3. Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết.

4. Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công Ty.
5. Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến Hội đồng quản trị khi phát hiện thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Quản Lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này.
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán và trình Hội đồng quản trị thông qua.

#### **Điều 38. Cuộc họp của Tiểu Ban Kiểm Toán**

1. Tiểu Ban Kiểm Toán phải họp ít nhất mỗi quý 01 (một) lần. Biên bản họp được lập chi tiết, rõ ràng và phải được lưu giữ đầy đủ. Người ghi biên bản và các thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp.
2. Tiểu Ban Kiểm Toán thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Quy chế hoạt động Tiểu Ban Kiểm Toán quy định. Mỗi thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán có 01 (một) phiếu biểu quyết. Trường hợp Quy chế hoạt động Tiểu Ban Kiểm Toán có quy định tỷ lệ khác cao hơn, quyết định của Tiểu Ban Kiểm Toán được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp hoặc cho ý kiến bằng văn bản tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Trưởng Tiểu Ban Kiểm Toán.

#### **Điều 39. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Tiểu Ban Kiểm Toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên**

1. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Tiểu Ban Kiểm Toán có trách nhiệm báo cáo hoạt động tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
2. Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Tiểu Ban Kiểm Toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên phải đảm bảo có các nội dung sau:
  - a. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Tiểu Ban Kiểm Toán và từng thành viên Tiểu Ban Kiểm Toán theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này;
  - b. Tổng kết các cuộc họp của Tiểu Ban Kiểm Toán và các kết luận, kiến nghị của Tiểu Ban Kiểm Toán;
  - c. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công Ty;
  - d. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty khác do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên 50% (năm mươi phần trăm) vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác của Công Ty và những Người Có Liên Quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công Ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác của Công Ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 (ba) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;
  - e. Kết quả đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công Ty;

- f. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác của Công Ty;
- g. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Tiểu Ban Kiểm Toán với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và các cổ đông;
- h. Các nội dung khác theo pháp luật, Điều lệ này và Quy chế hoạt động Tiểu Ban Kiểm Toán.

## **Chương X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC**

### **Điều 40. Trách nhiệm căn trọng của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập oàn và Người Điều Hành khác**

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác của Công Ty có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công Ty và với một mức độ căn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

### **Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi**

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.
2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác và những Người Có Liên Quan của các thành viên này chỉ được phép sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công Ty.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị về các giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty khác do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên 50% (năm mươi phần trăm) vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những Người Có Liên Quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hay Hội đồng quản trị chấp thuận, Công Ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.
4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc Người Có Liên Quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này.
5. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác và những Người Có Liên Quan của họ không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.
6. Công Ty không được phép cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh, bảo đảm các khoản vay cho các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác không phải là cổ đông và những Người Có Liên Quan của các đối tượng nêu trên khi chưa được Đại hội đồng cổ

đồng chấp thuận. Trường hợp Công Ty cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh, bảo đảm các khoản vay cho các tổ chức là Người Có Liên Quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác mà Công Ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng Tập Đoàn thì sẽ do:

- a. Đại hội đồng cổ đông thông qua nếu giao dịch có giá trị từ 35% (ba mươi lăm phần trăm) trở lên Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty, hoặc
  - b. Hội đồng quản trị thông qua nếu giao dịch có giá trị dưới 35% (ba mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty.
7. Giao dịch giữa Công Ty với 01 (một) hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác, hoặc những Người Có Liên Quan của họ sẽ không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:
- a. Đối với giao dịch có giá trị dưới 35% (ba mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn hoặc Người Điều Hành khác đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã thông qua việc thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan; hoặc
  - b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% (ba mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty, hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% (ba mươi lăm phần trăm) trở lên Tổng Giá Trị Tài Sản Của Công Ty, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn hoặc Người Điều Hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

#### **Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường**

1. **Trách nhiệm về thiệt hại:** Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. **Bồi thường:** Công Ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người Điều Hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công Ty (hay Công Ty Con của Công Ty) ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công Ty (hay Công Ty Con của Công Ty), hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công Ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế với mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công Ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

#### **Chương XI. QUẢN LÝ VỐN ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY TẠI CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN**

##### **Điều 43. Định nghĩa liên quan đến mối quan hệ tương tác trong Tập Đoàn**

1. "Người Đại Diện Quản Lý" gồm Người Đại Diện Theo Pháp Luật Được Chỉ Định, Người Đại Diện Vốn, Người Đại Diện Chức Vụ và Người Đại Diện Chủ Tài Khoản do NLIC bổ nhiệm, chỉ định tại các Công Ty Thành Viên.
2. "Người Đại Diện Theo Pháp Luật Được Chỉ Định" là cá nhân được NLIC chỉ định, bổ nhiệm làm người đại diện theo pháp luật tại các Công Ty Thành Viên của NLIC.
3. "Người Đại Diện Chức Vụ" là cá nhân được NLIC chỉ định, bổ nhiệm để đảm nhận các chức danh quản lý, điều hành trong Công Ty Thành Viên. Các chức danh quản lý, điều hành cụ thể sẽ được quyết định theo từng thời điểm phù hợp với quy định pháp luật, Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, điều lệ Công Ty Thành Viên tương ứng và các tài liệu liên quan khác mà NLIC là một bên tham gia ký kết.
4. "Người Đại Diện Chủ Tài Khoản" là cá nhân được NLIC chỉ định, bổ nhiệm để đại diện riêng rẽ hoặc đồng đại diện cho Công Ty Thành Viên trong việc mở, quản lý, sử dụng tài khoản thanh toán và các loại tài khoản ngân hàng khác của Công Ty Thành Viên tương ứng.

##### **Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của Công ty trong việc đầu tư và quản lý vốn đầu tư tại các Công Ty Thành Viên**

1. Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tập Đoàn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của NLIC với tư cách chủ sở hữu, thành viên công ty hoặc cổ đông tại các Công Ty Thành Viên phù hợp với quy định pháp luật, Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, điều lệ Công Ty Thành Viên tương ứng và các tài liệu liên quan khác mà NLIC là một bên tham gia ký kết.
2. Việc phân cấp thẩm quyền cụ thể giữa Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tập Đoàn trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của NLIC với tư cách chủ sở hữu, thành viên công ty hoặc cổ đông tại các Công Ty Thành Viên sẽ được quy định cụ thể trong các Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC do Hội đồng quản trị ban hành, hoặc ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc Tập Đoàn ban hành, vào từng thời điểm.

##### **Điều 45. Người Đại Diện Quản Lý**

1. NLIC có quyền chỉ định, bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm Người Đại Diện Quản Lý tại các Công Ty Thành Viên phù hợp với quy định pháp luật, Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, điều lệ Công Ty Thành Viên tương ứng và các tài liệu liên quan khác mà NLIC là một bên tham gia ký kết.

2. Tiêu chuẩn, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của Người Đại Diện Quản Lý tại các Công Ty Thành Viên được thực hiện theo quy định pháp luật, Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, điều lệ Công Ty Thành Viên tương ứng và các tài liệu liên quan khác mà NLIC là một bên tham gia ký kết.
3. Đối với các Công Ty Thành Viên không phải là Công Ty Con Chủ Lực Cấp 1 và Công Ty Con Chủ Lực Cấp 2, NLIC, tùy từng thời điểm và theo quy định trong các Tài Liệu Nội Bộ Của NLIC, có thể giao quyền cho Công Ty Thành Viên trực tiếp nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty đó thực hiện việc chỉ định, bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm Người Đại Diện Quản Lý.
4. Hội đồng quản trị NLIC ban hành, hoặc ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc Tập Đoàn ban hành, các quy định chi tiết về Người Đại Diện Quản Lý tại các Công Ty Thành Viên, vào từng thời điểm.

## **Chương XII. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY**

### **Điều 46. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ**

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:
  - a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc của mình trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công Ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
  - b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 Điều lệ này có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty.
2. Trường hợp đại diện theo ủy quyền của cổ đông hoặc nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông hoặc nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Điều lệ Công Ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử (website) của Công Ty.
4. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn và Người Điều Hành khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công Ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
5. Công Ty sẽ phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính của Công Ty hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

### **Chương XIII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN**

#### **Điều 47. Công nhân viên và công đoàn**

1. Tổng Giám đốc Tập Đoàn phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng lao động, buộc thôi việc, lương bổng, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng, kỷ luật đối với Người Điều Hành (thuộc thẩm quyền phê chuẩn của Hội đồng quản trị) và chính sách đối với người lao động (phù hợp với ngân sách hoạt động và kế hoạch định biên nhân sự như được nêu dưới đây).
2. Cụ thể, hàng năm, Tổng Giám đốc Tập Đoàn chịu trách nhiệm lập ngân sách hoạt động (ngân sách quản lý doanh nghiệp) và kế hoạch định biên nhân sự trình Hội đồng quản trị phê duyệt. Căn cứ vào ngân sách hoạt động và kế hoạch nhân sự đã được phê duyệt, sau khi kết thúc năm tài chính, Tổng giám đốc Tập Đoàn có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện cho Hội đồng quản trị thông qua vào kỳ họp gần nhất.
3. Theo đề xuất của Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Hội đồng quản trị sẽ thông qua các vấn đề liên quan đến mối quan hệ của Công Ty với các tổ chức công đoàn được công nhận theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công Ty và quy định pháp luật hiện hành.

### **Chương XIV. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

#### **Điều 48. Cổ tức**

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.
2. Hội đồng quản trị có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nhưng phải đảm bảo việc chi trả cổ tức tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp và pháp luật liên quan.
3. Công Ty không trả lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
4. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể hoặc bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi nghị quyết này.
5. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công Ty sẽ phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam và có thể thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đã đăng ký của cổ đông thụ hưởng và trường hợp có rủi ro phát sinh (từ địa chỉ đã đăng ký của cổ đông) thì cổ đông đó phải chịu. Ngoài ra, các khoản tiền trả cổ tức hoặc các khoản tiền khác được chi trả bằng tiền mặt liên quan tới một loại cổ phiếu có thể được chi trả bằng chuyển khoản ngân hàng khi Công Ty đã có thông tin chi tiết về ngân hàng của cổ đông nhằm cho phép Công Ty thực hiện được việc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của cổ đông. Trường hợp Công Ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công Ty không phải

chịu trách nhiệm về khoản tiền Công Ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

6. Căn cứ Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt, bằng cổ phần của Công Ty hoặc bằng tài sản khác.
7. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

## **Chương XV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, CÁC LOẠI QUỸ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

### **Điều 49. Tài khoản ngân hàng**

1. Công Ty sẽ mở tài khoản tại ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công Ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công Ty sẽ tiến hành các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công Ty mở tài khoản theo quy định của pháp luật.

### **Điều 50. Việc trích lập các quỹ**

Hàng năm, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc trích lập các loại quỹ sau từ lợi nhuận sau thuế của Công Ty:

1. Quỹ phúc lợi: được trích lập không quá 2% (hai phần trăm) lợi nhuận sau thuế.
2. Quỹ khen thưởng: được trích lập không quá 5% (năm phần trăm) lợi nhuận sau thuế nếu Công Ty đạt tối thiểu 75% (bảy mươi lăm phần trăm) kế hoạch kinh doanh hàng năm được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc thực hiện thưởng sẽ bằng cổ phiếu hoặc tiền mặt tuân theo các chính sách do Hội đồng quản trị và/hoặc Đại hội đồng cổ đông ban hành trong từng thời kỳ.
3. Các quỹ khác: được trích lập dựa trên tình hình hoạt động của Công Ty theo từng thời kỳ, do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### **Điều 51. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công Ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 cùng năm.

### **Điều 52. Chế độ kế toán**

1. Chế độ kế toán Công Ty sử dụng là hệ thống kế toán Việt Nam (VAS) hoặc hệ thống kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

2. Công Ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công Ty sẽ lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công Ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công Ty.
3. Công Ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán. Trường hợp Công Ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

## **Chương XVI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý**

1. Công Ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 55 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công Ty trong năm tài chính và bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công Ty cho đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính. Trường hợp Công Ty là một công ty mẹ, ngoài báo cáo tài chính năm còn phải bao gồm bảng cân đối kế toán tổng hợp về tình hình hoạt động của Công Ty và các Công Ty Con vào cuối mỗi năm tài chính.
3. Công Ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo các quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Điều 54. Báo cáo thường niên**

Công Ty phải lập và công bố báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

## **Chương XVII. KIỂM TOÁN CÔNG TY**

### **Điều 55. Kiểm toán**

1. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn 01 (một) trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Công Ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Công Ty sẽ phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính hàng năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.
3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công Ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng 02 (hai) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
4. 01 (một) bản sao của báo cáo kiểm toán sẽ phải được gửi đính kèm với mỗi bản báo cáo tài chính hàng năm của Công Ty.
5. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công Ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công Ty.

### **Chương XVIII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Điều 56. Dấu của doanh nghiệp**

1. Hội đồng quản trị sẽ quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công Ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty.
2. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu và/hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.
3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn, Người đại diện theo pháp luật của Công Ty sẽ sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành và Quy chế quản trị nội bộ của Công Ty.

### **Chương XIX. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ**

#### **Điều 57. Chấm dứt hoạt động**

1. Công Ty có thể chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:
  - a. Giải thể theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
  - b. Công Ty không còn đủ số lượng cổ đông tối thiểu theo quy định của Luật Doanh Nghiệp trong thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục mà không làm thủ tục chuyển đổi loại hình doanh nghiệp;
  - c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;
  - d. Tòa án tuyên bố Công Ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;
  - e. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Việc giải thể Công Ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

## **Điều 58. Thanh lý**

1. Sau khi có một quyết định giải thể Công Ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 (ba) thành viên. 02 (hai) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 (một) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty. Việc thanh lý sẽ được tiến hành theo đúng pháp luật, dưới sự giám sát của các cơ quan có thẩm quyền.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký doanh nghiệp về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công Ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công Ty trước Tòa án hoặc Trung tâm Trọng tài và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:
  - a. Các chi phí thanh lý;
  - b. Tiền lương, trợ cấp, chi phí bảo hiểm và các quyền lợi khác theo quy định cho công nhân viên;
  - c. Thuế và các khoản nộp có tính chất thuế mà Công Ty phải trả cho Nhà nước;
  - d. Các khoản nợ khác của Công Ty;
  - e. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản từ điểm a đến d trên đây sẽ được phân chia cho các cổ đông, trong đó ưu tiên cho các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi có điều khoản về ưu tiên thanh toán.

## **Chương XX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ**

### **Điều 59. Giải quyết tranh chấp nội bộ**

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công Ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các cổ đông phát sinh từ Điều lệ này, Luật Doanh Nghiệp hay pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:
  - a. Cổ đông với Công Ty; hoặc
  - b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Tập Đoàn hay Người Điều Hành khác của Công Ty,

Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trung tâm Hòa giải Việt Nam (VMC), hoặc 01 (một) trong các Trung tâm

Trọng tài, hoặc Tòa án (trong trường hợp pháp luật quy định Tòa án là đơn vị duy nhất có thẩm quyền xử lý) để hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp.

2. Các bên sẽ tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Chi phí trọng tài sẽ do Trung tâm Trọng tài phán quyết bên nào phải chịu.

## **Chương XXI. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ**

### **Điều 60. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ**

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.
2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công Ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được ưu tiên áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

## **Chương XXII. NGÀY HIỆU LỰC**

### **Điều 61. Ngày hiệu lực**

1. Bản Điều lệ này gồm 22 (hai mươi hai) chương, 61 (sáu mươi một) điều, đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2025.
2. Điều lệ được lập thành 05 (năm) bản tiếng Anh và 05 (năm) bản tiếng Việt, có giá trị như nhau, và được lưu trữ tại trụ sở Công Ty. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công Ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công Ty phải có chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công Ty hoặc người được Người đại diện theo pháp luật của Công Ty ủy quyền hoặc tối thiểu 1/2 (một phần hai) tổng số thành viên Hội đồng quản trị mới có giá trị.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN XUÂN QUANG**

**BẢN SAO**

## **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

★ M.S.D

# 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 (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong	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 Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	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
<b>Công ty liên doanh</b>			
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
<b>Công ty liên kết</b>			
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 đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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.

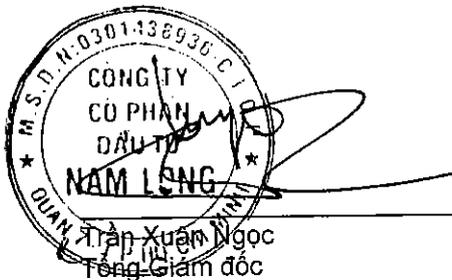
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

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.



Building a better  
working world

### 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2023-004-1

Thái Trọng Cang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.313.340.937.922</b>	<b>23.720.012.081.453</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.540.097.046.548</b>	<b>3.773.258.514.376</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.050.124.713.081</b>	<b>987.365.844.583</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.050.124.713.081	987.365.844.583
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.637.168.001.946</b>	<b>3.569.826.440.405</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>17.352.988.318.690</b>	<b>14.830.200.081.461</b>
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)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>732.962.857.657</b>	<b>559.361.200.628</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.297.882.454.066</b>	<b>3.364.697.022.035</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>13.300.991.868</b>	<b>10.633.048.718</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	13.300.991.868	10.633.048.718
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>140.508.352.551</b>	<b>153.707.759.983</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>304.888.451.973</b>	<b>337.131.750.860</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>44.394.145.897</b>	<b>25.788.946.764</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	44.394.145.897	25.788.946.764
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>2.219.813.464.377</b>	<b>2.135.838.627.000</b>
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
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>574.977.047.400</b>	<b>701.596.888.710</b>
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
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28.611.223.391.988</b>	<b>27.084.709.103.488</b>

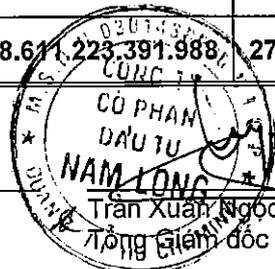
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.078.468.067.413</b>	<b>13.769.578.919.067</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.886.451.797.916</b>	<b>8.850.913.820.358</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.192.016.269.497</b>	<b>4.918.665.098.709</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.532.755.324.575</b>	<b>13.315.130.184.421</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.532.755.324.575</b>	<b>13.315.130.184.421</b>
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 kể 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	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28.611.223.391.988</b>	<b>27.084.709.103.488</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

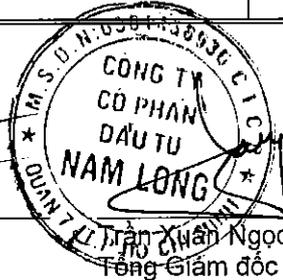
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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



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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>968.082.678.798</b>	<b>1.069.831.799.498</b>
	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>			
	<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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>687.908.713.974</b>	<b>843.399.352.866</b>
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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.343.064.181.752)</b>	<b>(1.030.799.349.893)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>404.516.555.520</b>	<b>451.505.113.639</b>

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	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> 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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>705.386.158.404</b>	<b>1.240.931.173.778</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(1.233.161.467.828)</b>	<b>661.636.937.524</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>3.773.258.514.376</b>	<b>3.111.621.576.852</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>2.540.097.046.548</b>	<b>3.773.258.514.376</b>



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 (%)
<b>Công ty con</b>			
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 Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH 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
<b>Công ty liên doanh</b>			
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
<b>Công ty liên kết</b>			
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 Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 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 dự 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 thỏa 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 căn trừ 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 quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được 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 dự 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.540.097.046.548</b>	<b>3.773.258.514.376</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.526.408.217.022</b>	<b>1.309.886.554.022</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(1.396.733.162)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.525.948.455.527</b>	<b>1.308.489.820.860</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>966.395.009.001</b>	<b>1.232.260.845.097</b>
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:

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

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm VND
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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>	<b><u>14.500.000.000</u></b>	<b><u>(14.500.000.000)</u></b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>



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
<b>Ngắn hạn</b>		
✓ 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>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ	13.300.991.868	10.633.048.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.073.234.167.366</b>	<b>950.525.362.223</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(21.397.850.830)</u>	<u>(17.105.751.807)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.051.836.316.536</b>	<b>933.419.610.416</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	822.829.611.534	797.883.470.592
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 36)</i>	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 m <sup>2</sup> 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.420.842.693.210</b>	<b>14.900.034.678.237</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>17.352.988.318.690</b>	<b>14.830.200.081.461</b>
(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**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
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>
<b>Dài hạn</b>		
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>468.140.051.989</b></u>	<u><b>610.085.227.999</b></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**

VND

Tổng cộng

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	
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	-	-	-	-	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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Trong đó:</b>			
Đã hao mòn hết	-	15.040.192.800	15.040.192.800
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.394.145.897</b>	<b>25.788.946.764</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.219.813.464.377</b>	<b>2.135.838.627.000</b>

**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	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.796.367.195.316</b>		<b>2.002.612.695.316</b>

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. 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
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
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	(210.000.000.000)	-	3.754.500.000
Giảm trong năm	-	-	-	(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
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
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
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
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 Hồng 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
<b>Giá gốc:</b>			
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>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 NGẮN 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.175.387.288.289</u></b>	<b><u>981.345.391.935</u></b>
<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 NGẮN 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.814.598.243.120</u></b>	<b><u>3.271.109.040.894</u></b>
<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.

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

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
<b>Phải thu</b>					
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)	260.085.100	
Các loại thuế khác	945.807.623	1.069.770.675	(923.762.824)	1.091.815.474	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>306.549.606.869</b>	<b>545.626.173.356</b>	<b>(463.665.506.216)</b>	<b>388.510.274.009</b>	
<b>Phải trả</b>					
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	(8.890.203.434)	107.349.336	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>326.797.594.881</b>	<b>900.423.595.691</b>	<b>(978.579.416.738)</b>	<b>248.641.773.834</b>	

(\*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>945.641.237.461</b>	<b>921.674.055.649</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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>
<b>Dài hạn</b>		
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.252.969.514.473</b>	<b>1.483.693.866.772</b>
<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
<b>Vay ngắn hạn</b>		
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>
<b>Vay dài hạn</b>		
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.107.461.717.546</b>	<b>5.179.304.097.169</b>

## 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)						Hình thức đảm bảo
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	
			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%	Thừa 2479 và Thừa 226, Tờ Bản đồ Số 5 và Thừa 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%	Thừa 7689 và Thừa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)	
	Vay 3		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 Thừa 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 phân hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>952.096.698.475</b>				

## 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	Chỉ tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:	Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
				VND				
	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 Vàm Cỏ Đông	9,50%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
	Ngân hàng 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)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.911.187.413.917</b>						
	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>
	VND		%/năm
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%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.201.054.393</u></b>		



## 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/ bảo 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	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Thượng	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	Công ty TNHH Manulife (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)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	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:		(35.023.449.239)				
	Chỉ phí phát hành		<u>3.074.976.550.761</u>				
	Số cuối năm						
	Trong đó:		2.131.460.300.761				
	Trái phiếu dài hạn		1943.516.250.000				
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						

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:

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

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>	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 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
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 (iii)	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao 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>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>384.777.471</b>	<b>384.080.300</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
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**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Tăng trong năm	<u>6.971.710.000</u>	<u>11.402.870.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm</b>		
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
Quý 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)
Quý 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.149.539.656.810</u></b>	<b><u>4.325.120.571.753</u></b>

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
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.181.421.790.727</b>	<b>4.338.841.417.665</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.181.421.790.727</u></b>	<b><u>4.338.841.417.665</u></b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>237.739.905.957</u></b>	<b><u>385.657.856.775</u></b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.619.384.397.999</u></b>	<b><u>2.354.883.285.339</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>980.284.063.513</u></b>	<b><u>1.154.534.124.497</u></b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>296.192.334.382</u></b>	<b><u>198.578.934.809</u></b>

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
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>
<b>Chi phí khác</b>		
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>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>26.576.143.828</u></b>	<b><u>28.783.345.194</u></b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất 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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.605.244.448</u></b>	<b><u>204.286.253.167</u></b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>968.082.678.798</b>	<b>1.069.831.799.498</b>
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)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>167.605.244.448</b>	<b>204.286.253.167</b>

**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

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:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	VND
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>						
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	208.488.487.002	179.955.651.593	179.955.651.593	28.532.835.409	58.842.405.876	
Chi phí phải trả	74.373.199.498	102.220.042.778	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)	65.466.130.086	49.378.025.988	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	4.940.128.852	1.922.376.136	1.277.907.781	
	<b>448.116.849.520</b>	<b>336.493.849.211</b>	<b>336.493.849.211</b>			
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>						
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(939.193.495.324)	(966.084.955.101)	(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)	(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)	(4.920.000.000)	-	-	
	<b>(1.054.175.040.794)</b>	<b>(1.046.614.986.936)</b>	<b>(1.046.614.986.936)</b>			
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>				<b>104.062.946.451</b>	<b>52.658.186.291</b>	

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:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ 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:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ 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>VND</i>	
		<i>Năm nay</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:

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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

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 Ngjian 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 Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.116.903.755	1.116.903.755
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	701.334.693	701.334.693
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.683.567.771</b>	<b>17.683.567.771</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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 thu 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	12.882.625.000	15.529.330.651	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	6.033.857.143	3.232.818.182	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	5.014.921.666	5.169.836.756	
Ông Văn Việt Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land Kế toán Trưởng Tập đoàn	4.847.919.552	-	
Ông Nguyễn Quang Đức	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	2.270.090.400	2.493.453.451	
Ông Chai Cheng Huan	Đầu tư Mạo hiểm	-	-	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	1.682.608.696	2.950.277.377	
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	-	2.852.272.727	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	-	2.741.867.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.732.022.457</b>	<b>36.101.895.274</b>	

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
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>483.736.401.573</b>	<b>556.273.710.440</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>(27.599.838.134)</u>	<u>(10.000.000.000)</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>456.136.563.439</b>	<b>546.273.710.440</b>
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>
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>384.129.961</b>	<b>382.293.868</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<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:

	VND	
	Số cuối năm	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>25.644.327.964</b></u>	<u><b>117.193.021.925</b></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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.179.688.696</u></b>	<b><u>33.673.054.652</u></b>

***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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.205.704.460.462</u></b>	<b><u>3.784.381.585.829</u></b>	<b><u>4.421.322.874.633</u></b>

***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:

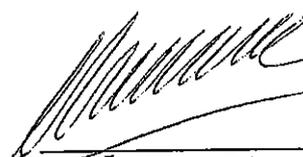
			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long Land	Công ty con	Vay ngân hàng	<u>45.000.000.000</u>	<u>30.000.000.000</u>

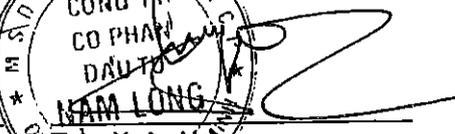
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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

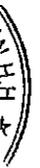


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**  
Chứng thực bản sao đúng với bản chính  
Số chứng thực:.....0.0.0.0.36.5.1.6.....  
Quyển số:.....SCT/BS/CCNDH  
TP. Hồ Chí Minh, ngày.....0.3.-07-2025..  
Công chứng viên



*Nguyễn Diệp Kim Mai*



**BẢN SAO**

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (trực tiếp và gián tiếp) (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (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 ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (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
<b>Công ty liên doanh</b>			
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
<b>Công ty liên kết</b>			
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 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 riêng 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 là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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 riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy Bằng phân cấp thẩm quyền 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

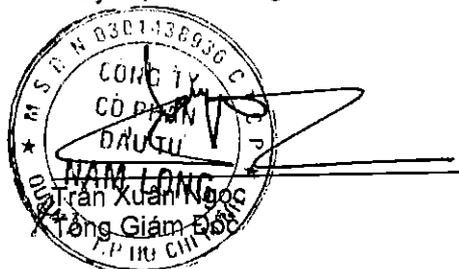
### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/66921031/FN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

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

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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 KÊ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

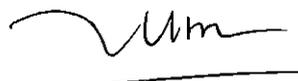
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.451.637.829.919</b>	<b>4.884.095.544.967</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>339.184.233.454</b>	<b>1.427.679.253.720</b>
111	1. Tiền		137.184.233.454	155.003.909.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		202.000.000.000	1.272.675.344.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>401.148.886.885</b>	<b>157.557.251.455</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	401.148.886.885	157.557.251.455
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.173.338.016.198</b>	<b>1.928.331.929.919</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	909.656.468.241	915.416.768.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	577.334.917.122	587.675.414.265
136				
137	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	686.532.392.330	425.425.508.296
	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.409.962.357.612</b>	<b>1.317.708.106.025</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.409.962.357.612	1.317.708.106.025
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>128.004.335.770</b>	<b>52.819.003.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	31.197.401.637	25.597.967.984
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	96.806.934.133	27.221.035.864
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.303.530.551.877</b>	<b>12.667.108.911.488</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>8.903.903.144</b>	<b>9.333.129.994</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	8.903.903.144	9.333.129.994
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>74.396.470.040</b>	<b>80.567.392.583</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.221.352.022	4.822.657.364
222	Nguyên giá		18.424.224.118	17.832.146.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.202.872.096)	(13.009.488.754)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	71.175.118.018	75.744.735.219
228	Nguyên giá		112.705.550.509	96.277.652.459
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.530.432.491)	(20.532.917.240)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>8.397.852.500</b>	<b>7.277.187.500</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.397.852.500	7.277.187.500
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>11.969.518.299.776</b>	<b>12.264.724.197.036</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>242.314.026.417</b>	<b>305.207.004.375</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	89.805.051.630	212.255.063.836
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	152.508.974.787	92.951.940.539
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>18.755.168.381.796</b>	<b>17.551.204.456.455</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.505.569.027.783</b>	<b>9.224.749.286.164</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.156.804.925.377</b>	<b>6.604.108.590.688</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	921.816.891.136	651.151.489.311
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	3.374.988.271.195	2.621.917.484.090
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	70.372.321.481	120.488.222.103
314	4. Phải trả người lao động		16.864.006.773	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	734.300.148.481	588.189.588.964
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	998.305.811.054	961.832.995.025
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	1.981.133.686.159	1.581.187.721.844
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	59.023.789.098	79.341.089.351
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.348.764.102.406</b>	<b>2.620.640.695.476</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.424.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.295.323.102.393	2.598.607.948.183
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	51.016.440.458	19.608.187.738
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.249.599.354.013</b>	<b>8.326.455.170.291</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>8.249.599.354.013</b>	<b>8.326.455.170.291</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.964.612.327.881	2.048.439.854.159
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.961.623.794.159	1.498.937.034.363
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.988.533.722	549.502.819.796
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>18.755.168.381.796</b>	<b>17.551.204.456.455</b>



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



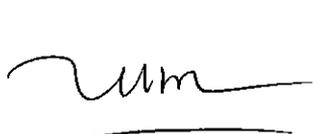
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

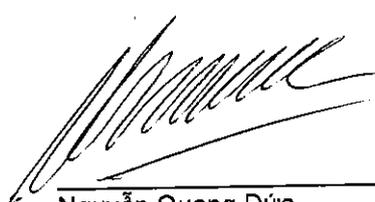
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

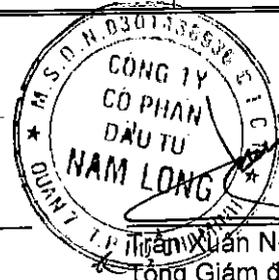
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	854.349.358.534	2.257.240.295.514
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(507.756.110.166)	(1.410.721.974.662)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		346.593.248.368	846.518.320.852
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	648.602.255.516	961.532.615.139
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(546.838.632.225) (411.086.699.653)	(490.700.276.234) (313.236.598.560)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(47.790.902.234)	(127.762.074.797)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(447.859.710.178)	(492.194.551.615)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(47.293.740.753)	697.394.033.345
31	9. Thu nhập khác		6.829.813.552	8.046.744.708
32	10. Chi phí khác		(11.799.763.857)	(8.971.550.672)
40	11. Lỗ khác		(4.969.950.305)	(924.805.964)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(52.263.691.058)	696.469.227.381
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(4.304.809.468)	(33.342.901.088)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	59.557.034.248	1.600.583.503
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.988.533.722	664.726.909.796



Nguyễn Phúc Kim  
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 CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(52.263.691.058)</b>	<b>696.469.227.381</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	23.190.898.593	10.729.634.265
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(555.924.221.160)	(834.039.625.635)
06	Chi phí lãi vay	25	453.105.042.314	313.236.598.560
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(131.891.971.311)</b>	<b>186.395.834.571</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(100.358.525.346)	(1.934.389.036.804)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(2.092.254.251.587)	34.615.406.367
11	Tăng các khoản phải trả		1.176.659.511.415	1.285.008.162.557
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		116.850.578.553	(12.870.929.979)
14	Tiền lãi vay đã trả		(400.991.672.259)	(319.367.521.053)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(27.277.236.340)	(102.462.449.082)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.345.590.253)	(12.699.640.016)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.482.609.157.128)</b>	<b>(875.770.173.439)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.140.641.050)	(82.808.057.858)
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(144.591.635.430)	-
24	Tiền thu thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	542.635.098.545
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(125.000.000.000)	(1.892.492.100.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		210.000.000.000	1.181.269.491.525
27	Tiền lãi và cổ tức		486.446.886.176	799.898.281.016
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>408.714.609.696</b>	<b>548.502.713.228</b>
	<b>III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		1.638.262.033.032	1.899.653.798.533
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19.5	(1.577.193.407.043)	(1.333.292.585.929)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(75.669.098.823)	(341.017.009.089)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(14.600.472.834)</b>	<b>225.344.203.515</b>

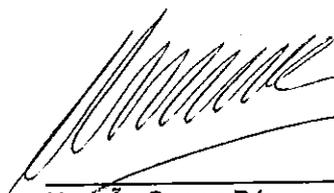
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.088.495.020.266)	(101.923.256.696)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.427.679.253.720	1.529.602.510.416
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	339.184.233.454	1.427.679.253.720



Nguyễn Phúc Kim  
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 RIÊNG

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

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

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh biểu quyết (trực tiếp và gián tiếp) (%)	Tỷ lệ sở hữu và kinh doanh biểu quyết (trực tiếp và gián tiếp) (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (**)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (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 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 ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	90,00
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
<b>Công ty liên doanh</b>			
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
<b>Công ty liên kết</b>			
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 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 riêng này.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 298 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 359 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 15 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

**Hàng hóa bất động sản**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.14 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### ► Quỹ đầu tư và phát triển

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

##### ► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

#### 3.18 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế hoãn lại*

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

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

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

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	260.433.526	125.405.743
Tiền gửi ngân hàng	136.923.799.928	154.878.503.977
Các khoản tương đương tiền (*)	202.000.000.000	1.272.675.344.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.184.233.454</b>	<b>1.427.679.253.720</b>

(\*) 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 3,80% đến 6,00%/năm.

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

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

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất dao động từ 6,30%/năm đến 7,50%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được năm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	590.421.855.970	613.936.545.177
Phải thu các khách hàng khác	319.234.612.271	301.480.223.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>909.656.468.241</b>	<b>915.416.768.853</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>909.470.706.746</b>	<b>915.231.007.358</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	54.519.908.034	141.623.699.693
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	-	87.103.791.659
Trả trước cho các nhà thầu phụ	520.723.692.803	440.270.379.753
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	289.838.216.770	335.738.906.629
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Han Dong	36.677.891.382	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	-	10.656.722.590
- Các nhà thầu phụ khác	194.207.584.651	93.874.750.534
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	2.091.316.285	5.781.334.819
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>577.334.917.122</b>	<b>587.675.414.265</b>

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cổ tức	271.160.611.233	79.912.971.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	207.024.259.500	220.559.000.000
Tạm ứng vốn góp vào một công ty liên doanh	170.000.000.000	90.000.000.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	10.306.221.836	27.342.742.807
Khác	28.041.299.761	7.610.794.256
	<u>686.532.392.330</u>	<u>425.425.508.296</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	8.903.903.144	9.333.129.994
	<u>695.436.295.474</u>	<u>434.758.638.290</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	243.076.631.168	256.962.868.451
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28)</i>		
- Ngắn hạn	446.565.908.036	171.832.971.233
- Dài hạn	5.793.756.270	5.962.798.606



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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.380.273.331.049	1.303.396.661.984
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	29.689.026.563	14.311.444.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.409.962.357.612</b>	<b>1.317.708.106.025</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari (**)	1.849.501.178.290	553.922.742.327
Dự án Cần Thơ (**)	1.270.590.603.214	506.547.742.078
Dự án Phước Long B - mở rộng	106.919.700.141	98.826.830.381
Dự án Tân Thuận Đông	76.539.464.355	67.309.814.654
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Long An 36ha (*)	14.185.627.146	13.401.237.389
Dự án Gò Ô Môi	9.850.149.810	9.702.909.742
Dự án Areco (Flora Novia)	7.879.826.149	12.143.551.106
Các dự án khác	27.196.610.323	23.931.662.686
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VCT	9.509.199.847	-
Dự án Long An (*)	9.205.365.331	9.205.365.331
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.106.078.710
Khác	5.588.882.675	-

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19.2).

(\*\*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 14.107.119.378 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	23.795.555.811	22.688.247.210
Công cụ, dụng cụ	4.309.791.031	2.697.438.667
Khác	3.092.054.795	212.282.107
	<u>31.197.401.637</u>	<u>25.597.967.984</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	84.821.343.842	41.930.867.985
Công cụ, dụng cụ	4.983.707.788	9.127.015.376
Chi phí chờ phân bổ khác	-	161.197.180.475
	<u>89.805.051.630</u>	<u>212.255.063.836</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.002.453.267</b>	<b>237.853.031.820</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.996.245.542	17.832.146.118
Mua mới	-	-	400.000.000	192.078.000	592.078.000
Số cuối năm	1.505.407.376	540.130.109	1.190.363.091	15.188.323.542	18.424.224.118
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	506.130.100	-	7.136.173.400	7.642.303.500
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(896.012.071)	(525.396.772)	(725.988.130)	(10.862.091.781)	(13.009.488.754)
Khấu hao trong năm	(56.133.131)	(6.800.002)	(222.681.525)	(1.907.768.684)	(2.193.383.342)
Số cuối năm	(952.145.202)	(532.196.774)	(948.669.655)	(12.769.860.465)	(15.202.872.096)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	609.395.305	14.733.337	64.374.961	4.134.153.761	4.822.657.364
Số cuối năm	553.262.174	7.933.335	241.693.436	2.418.463.077	3.221.352.022

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	281.743.975	95.995.908.484	96.277.652.459
Mua mới	-	16.427.898.050	16.427.898.050
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>112.423.806.534</u>	<u>112.705.550.509</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	14.151.027.200	14.151.027.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(20.532.917.240)	(20.532.917.240)
Hao mòn trong năm	-	(20.997.515.251)	(20.997.515.251)
Số cuối năm	-	<u>(41.530.432.491)</u>	<u>(41.530.432.491)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>75.462.991.244</u>	<u>75.744.735.219</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>70.893.374.043</u>	<u>71.175.118.018</u>

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1)	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2)	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>11.969.518.299.776</u>	<u>12.264.724.197.036</u>

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

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

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp) %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp) %	Giá gốc đầu tư VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i), (iv) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(iii) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.333.600.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG - NNR - HR Fuji	(ii), (v) 50,00	310.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long CP	100,00	305.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Long ADC	100,00	296.804.963.000	100,00	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Retail	(vi) 100,00	100.000.000.000	100,00	60.000.000.000
Nam Long Mekong	98,98	62.022.500.000	98,98	62.022.500.000
Nam Long Land	100,00	50.000.000.000	100,00	50.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100,00	23.874.000.000	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000
Sàn Giao Dịch	100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000
Nam Long SPV	(vii) 100,00	5.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.168.822.473.403</b>		<b>10.155.028.370.663</b>

- (i) Các 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 riêng này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Trong năm, Công ty ghi nhận giảm giá trị đầu tư vào Southgate tương ứng với giá trị cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế đến trước ngày mua.
- (iv) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 19.4).
- (v) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sử dụng 28.000.000 cổ phần nắm giữ trong NLG - NNR - HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.
- (vi) Ngày 4 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 40.000.000.000 VND vào Nam Long Retail. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0317099485 cho Nam Long Retail vào ngày 18 tháng 12 năm 2023.
- (vii) Ngày 5 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 5.000.000.000 VND vào Nam Long SPV. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 031767196 cho Nam Long SPV vào ngày 16 tháng 11 năm 2023.

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

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	75,00	1.260.695.826.373	75,00	1.260.695.826.373
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.800.695.826.373</b>		<b>2.010.695.826.373</b>

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

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	713.791.162.914	352.098.376.623
- 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
- Các nhà cung cấp khác	165.740.239.187	153.356.160.663
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	208.025.728.222	299.053.112.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>921.816.891.136</b>	<b>651.151.489.311</b>

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

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	2.142.886.192.002	1.692.417.484.090
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng cổ phần (**)	662.500.000.000	662.500.000.000
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	569.602.079.193	267.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.374.988.271.195</b>	<b>2.621.917.484.090</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>2.805.386.192.002</i>	<i>2.354.917.484.090</i>
<i>Các bên liên quan (TM số 28)</i>	<i>569.602.079.193</i>	<i>267.000.000.000</i>

(\*) 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 Công ty trong Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	27.221.035.864	184.665.574.865	(115.079.676.596)	96.806.934.133
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	53.166.220.427	4.304.809.468	(27.277.236.340)	30.193.793.555
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thuế TNDN hiện hành</i>	<i>49.234.161.814</i>	<i>-</i>	<i>(23.297.652.771)</i>	<i>25.936.509.043</i>
<i>Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	<i>3.932.058.613</i>	<i>4.304.809.468</i>	<i>(3.979.583.569)</i>	<i>4.257.284.512</i>
Thuế giá trị gia tăng (*)	32.715.144.427	113.144.142.992	(145.859.287.419)	-
Thuế thu nhập cá nhân	34.606.857.249	71.780.005.471	(66.315.684.130)	40.071.178.590
Các loại thuế khác	-	2.622.478.637	(2.515.129.301)	107.349.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.488.222.103</b>	<b>191.851.436.568</b>	<b>(241.967.337.190)</b>	<b>70.372.321.481</b>

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

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	543.386.168.451	449.554.561.098
Chi phí lãi vay phải trả	189.734.156.122	137.620.786.067
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.179.823.908	1.014.241.799
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>734.300.148.481</b>	<b>588.189.588.964</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	601.013.274.059	485.962.795.421
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	133.286.874.422	102.226.793.543

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	639.993.724.484	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	227.521.501.895	174.843.467.539
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	105.852.826.441	114.308.566.779
Phải trả cổ tức	1.364.911.495	1.776.555.488
Nhận ký quỹ	770.000.000	16.260.000.000
Khác	22.802.846.739	14.650.680.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>998.305.811.054</b>	<b>961.832.995.025</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (TM số 28)	867.592.726.379	814.837.192.023
Phải trả khác	130.713.084.675	146.995.803.002

(\*) Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD sau:

- Đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty và NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty là 51.2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

**19. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 19.1 và 28)	584.462.644.081	332.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.2)	453.154.792.078	478.357.111.607
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	321.542.091.910
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 19.4)	943.516.250.000	449.288.518.327
	<u>1.981.133.686.159</u>	<u>1.581.187.721.844</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 19.4)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay ngân hàng (TM số 19.3)	163.862.801.632	-
Vay bên liên quan (TM số 28)	-	34.020.552.171
	<u>2.295.323.102.393</u>	<u>2.598.607.948.183</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.276.456.788.552</b></u>	<u><b>4.179.795.670.027</b></u>

**19.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	183.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2024	6,00%
Nam Phát Land	110.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2024	6,00%
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2024	8,00%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2024	6,00%
Nguyễn Sơn	36.000.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	7,30%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6,00%
Nam Long Mekong	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2024	6,00%
Vận tải Nam Long	1.400.000.000	Ngày 3 tháng 8 năm 2024	6,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>584.462.644.081</b></u>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.335.389.931	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, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	7,00%	Tín 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%	Thửa 6262, Tờ Bản đồ Số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>453.154.792.078</u></b>			

#### 19.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	<u>163.862.801.632</u>	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	8,10%	28.000.000 cổ phiếu của NLG-NNR-HR Fuji do Công ty sở hữu

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hà Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 13.1) và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	13,78%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	510.000.000.000 120.000.000.000 30.000.000.000	6,50%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 13.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông	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 đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu (TM 13.1)
Trở:		(35.023.449.239)				
Chi phí phát hành		<u>3.074.976.550.761</u>				
Số cuối năm		2.131.460.300.761 943.516.250.000				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						

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

**19. VAY (tiếp theo)**

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.165.919.755.688	3.013.875.914.339	4.179.795.670.027
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	1.162.753.889.146	500.000.000.000	1.662.753.889.146
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.127.193.407.043)	(450.000.000.000)	(1.577.193.407.043)
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
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.201.480.237.791</u></b>	<b><u>3.074.976.550.761</u></b>	<b><u>4.276.456.788.552</u></b>

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	79.341.089.351	61.323.599.367
Trích lập quỹ (TM số 22.1)	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	(30.317.300.253)	(24.102.510.016)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>59.023.789.098</u></b>	<b><u>79.341.089.351</u></b>

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.765.715.620.002	8.032.328.066.134
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	664.726.909.796	664.726.909.796
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	11.402.870.000	-	-	(329.172.675.639)	11.402.870.000 (329.172.675.639)
Cổ tức bằng tiền công bố Thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013

(i) 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 của Công ty.

(ii) 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 trả 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.

(iii) 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 phúc lợi của Công ty là 10.000.000.000 VND.

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
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>
<b>Cổ tức đã công bố và chi trả trong năm</b>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	-
Cổ tức bằng tiền đã công bố	76.816.060.000	329.172.675.639
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.669.098.823	341.017.009.089

**22.3 Vốn cổ phần**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	839.962.935.034	2.224.291.411.498
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.386.423.500	32.948.884.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>854.349.358.534</u>	<u>2.257.240.295.514</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	92.827.539.824	1.199.333.618.674
Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)	761.521.818.710	1.057.906.676.840

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

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	592.378.013.853	659.819.686.746
Lãi tiền gửi ngân hàng	56.224.241.663	55.969.582.847
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	242.268.057.875
Lãi từ cho vay bên liên quan	-	3.475.287.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>648.602.255.516</u></b>	<b><u>961.532.615.139</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	507.454.779.582	1.385.945.149.606
Giá vốn dịch vụ cung cấp	301.330.584	24.776.825.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>507.756.110.166</u></b>	<b><u>1.410.721.974.662</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	453.105.042.314	313.236.598.560
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	92.678.034.356	127.492.989.504
Chi phí khác	1.055.555.555	49.970.688.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>546.838.632.225</u></b>	<b><u>490.700.276.234</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng và nhà mẫu	35.316.901.327	111.243.744.466
Chi phí nhân viên	11.400.419.221	11.884.951.735
Khác	1.073.581.686	4.633.378.596
	<u>47.790.902.234</u>	<u>127.762.074.797</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	196.114.815.507	263.735.393.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.154.777.641	184.105.248.007
Chi phí khấu hao và hao mòn	35.533.422.111	13.535.194.952
Chi phí đi thuê	34.343.775.560	24.601.103.219
Khác	1.712.919.359	6.217.611.618
	<u>447.859.710.178</u>	<u>492.194.551.615</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>495.650.612.412</u></b>	<b><u>619.956.626.412</u></b>

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.304.809.468	33.342.901.088
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(59.557.034.248)	(1.600.583.503)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(55.252.224.780)</b>	<b>31.742.317.585</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(52.263.691.058)</b>	<b>696.469.227.381</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(10.452.738.212)	139.293.845.476
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</b>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	50.938.854.653	-
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	18.535.606.871	-
Chi phí không được trừ	2.838.359.472	24.412.409.458
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(118.475.602.771)	(131.963.937.349)
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại của chi nhánh Công ty	1.363.295.207	-
<b>(Thu nhập) chi phí thuế TNDN</b>	<b>(55.252.224.780)</b>	<b>31.742.317.585</b>

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

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	40.955.096.367	37.064.123.475	3.890.972.892	7.262.150.693
Chi phí phải trả	16.122.294.265	53.734.940.581	(37.612.646.316)	(5.661.567.190)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.505.056.209	2.152.876.483	352.179.726	-
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	92.926.527.946	-	92.926.527.946	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>152.508.974.787</b>	<b>92.951.940.539</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>59.557.034.248</b>	<b>1.600.583.503</b>

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

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

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

**27.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 471.449.115.763 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển	Không	
			lỗ đến ngày 31/12/2023	được Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023	
2023 (*) (**)	2028	471.449.115.763	-	-	471.449.115.763

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của 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 riêng 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	92.678.034.356	127.492.989.504	
		Nhận cổ tức	29.200.000.000	23.200.000.000	
		Phí dịch vụ quản lý	3.600.000.000	1.800.000.000	
		Hoàn vốn	-	175.000.000.000	
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	98.905.848.802	165.836.474.527	
		Phải thu cổ tức	47.900.000.000	-	
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	80.000.000.000	90.000.000.000	
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	28.087.000.000	46.938.000.000	
		Thu gốc cho vay	-	70.000.000.000	
		Cho vay	-	6.000.000.000	
		Thu nhập lãi cho vay	-	3.475.287.671	
Tân Hiệp	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	-	89.830.508.475	
		Tạm ứng mua cổ phần	-	50.000.000.000	
Nam Long Retail	Công ty con	Góp vốn	40.000.000.000	60.000.000.000	
		Lợi nhuận phải thu	700.000.000	-	
Nguyên Sơn	Công ty con	Trả gốc vay	93.500.000.000	37.200.000.000	
		Nhận cổ tức	18.339.442.800	26.199.204.000	
		Dịch vụ quản lý dự án	6.410.179.631	-	
		Lãi vay	4.534.700.000	9.706.608.601	
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	18.856.864.622	21.924.158.177	
		Cổ tức phải thu	16.000.000.000	-	
		Thu nhập cho thuê	1.680.000.000	1.663.577.273	
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	2.484.583.592	3.218.050.258	
		Phải thu cổ tức	1.544.140.000	-	
		Trả gốc vay	-	20.000.000.000	
		Mua vốn	-	14.240.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	151.000.000.000	18.500.000.000	
		Vay	142.000.000.000	-	
		Lãi vay	11.266.727.262	12.444.393.926	
		Doanh thu dịch vụ	7.110.740.000	-	
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	20.000.000.000	-	
		Chi phí thuê	16.290.962.583	14.084.138.063	
		Phí tư vấn quản lý	2.699.181.683	3.289.971.284	
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	28.774.766.938	17.629.939.326	
		Doanh thu dịch vụ	2.299.158.808	1.688.382.656	

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả lãi vay	6.083.333.336	6.083.333.334
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ thiết kế	2.098.501.238	2.708.719.182
Vận tải Nam Long	Công ty con	Hoàn trả vay	7.600.000.000	-
		Lợi nhuận phải thu	7.600.000.000	-
		Chi phí thuê xe	4.267.329.997	2.473.727.767
		Lãi vay	298.433.333	761.609.590
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-
		Cổ tức phải thu	11.700.000.000	-
		Nhận cổ tức	5.400.000.000	-
		Lãi vay	3.574.999.999	-
Nam Long SPV	Công ty con	Góp vốn	5.000.000.000	-

(\*) Doanh thu từ bên liên quan (TM số 23.1) 761.521.818.710 1.057.906.676.840

(\*\*) Công ty có sử dụng tài sản của Nam Long VCD làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu như sau:

- Quyền sử dụng đất tại Thửa 2479, Tờ Bản đồ Số 5; Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6 và Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ Bản đồ Số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

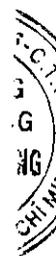
(\*\*\*) Trong năm, Công ty đã bảo lãnh cho khoản vay ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông của Công ty Nam Long Land với giá trị bảo lãnh là 45.000.000.000 VND.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	98.520.853.118	113.524.234.800
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	78.820.841.280	30.288.286.080
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	50.693.040.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	25.679.365.900
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	1.826.212.914
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.906.811.448	8.619.705.118
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	733.212.590	733.212.590
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	312.176.986	72.065.988.360
Nam Long Land	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	1.351.964.652
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	1.080.000.000
			<b>590.421.855.970</b>	<b>613.936.545.177</b>



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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.204.851.386	2.139.197.308
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	225.000.000	2.976.217.612
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	9.075.000
			<b>2.091.316.285</b>	<b>5.781.334.819</b>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>				
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	142.216.068.493	56.385.171.233
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	47.900.000.000	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	38.772.602.740	23.200.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	16.327.800.000	327.800.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	12.000.000.000	-
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	11.700.000.000	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu hoàn vốn và cổ tức	3.485.296.803	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	1.544.140.000	-
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	700.000.000	-
			<b>446.565.908.036</b>	<b>171.832.971.233</b>

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Các khoản phải thu dài hạn khác</b>				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.230.662.241
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			<b>5.793.756.270</b>	<b>5.962.798.606</b>
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	128.937.563.520	207.676.900.303
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	18.839.205.231	8.062.358.802
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	18.116.748.741	9.106.008.540
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	15.375.197.271	4.862.527.493
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	14.505.474.997	38.980.325.411
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.932.470.978	4.171.501.321
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.922.524.600	22.321.440.574
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.892.849.560	3.525.502.844
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.503.693.324	346.547.400
			<b>208.025.728.222</b>	<b>299.053.112.688</b>
<b>Khách hàng tạm ứng trước</b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	299.327.007.000	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	3.275.072.193	-
			<b>569.602.079.193</b>	<b>267.000.000.000</b>

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	220.648.072.577	127.970.038.221
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	46.734.750.400
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	16.993.724.484	56.993.724.484
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	77.500.000	-
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>867.592.726.379</b>	<b>814.837.192.023</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	183.042.091.910	192.042.091.910
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	223.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	49.020.552.171	-
Nguyên Sơn	Công ty con	Vay	36.000.000.000	129.500.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	1.400.000.000	9.000.000.000
			<b>584.462.644.081</b>	<b>653.542.091.910</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	-	34.020.552.171

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	68.367.599.395	63.781.317.675
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	31.677.115.244	20.549.066.900
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	15.716.666.670	9.633.333.334
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	10.500.022.413	4.185.577.155
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.574.999.999	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.485.042.923	2.186.609.590
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	965.427.778	1.890.888.889
			<b>133.286.874.422</b>	<b>102.226.793.543</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	17.683.567.771
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc (**)	32.732.022.457	36.101.895.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.415.590.228</b>	<b>53.785.463.045</b>

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự) Phó chủ tịch HĐQT	5.141.157.112	5.141.157.112	
Ông Trần Thanh Phong	(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) Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	4.239.791.429	4.239.791.429	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên độc lập	2.709.380.864	2.709.380.864	
Ông Ngian Siew Siong	(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 Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.116.903.755	1.116.903.755	
Ông Ziang Tony Ngo	(kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735	
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	701.334.693	701.334.693	
<b>TỔNG CỘNG</b>	Thành viên	<b>507.402.464</b>	<b>507.402.464</b>	
		<b>17.683.567.771</b>	<b>17.683.567.771</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 28. 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	12.882.625.000	15.529.330.651	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	6.033.857.143	3.232.818.182	
Ông Văn Việt Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land Kế toán Trưởng Tập đoàn	5.014.921.666	5.169.836.756	
Ông Nguyễn Quang Đức	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	4.847.919.552	-	
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	2.270.090.400	2.493.453.451	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	1.682.608.696	2.950.277.377	
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	-	-	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	-	2.852.272.727	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.732.022.457</b>	<b>36.101.895.274</b>	

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

**29. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. 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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	14.150.114.234	13.132.169.069
Từ một đến năm năm	679.170.399	2.712.275.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.829.284.633</u></b>	<b><u>15.844.444.350</u></b>

***Các cam kết vốn***

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

	VND		
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.205.704.460.462</u></b>	<b><u>3.784.381.585.829</u></b>	<b><u>4.421.322.874.633</u></b>

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

**29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

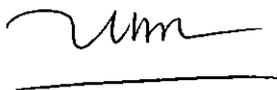
**Cam kết khác**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			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>

**30. 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 riêng kèm theo của Công ty.



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập


Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc  
Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực:.....**080036515**.....

Quyển số:.....**67**.....SCT/BS/CONDH

TP. Hồ Chí Minh, ngày.....**03-07-2024**.....

Công chứng viên





**BẢN SAO**

**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 2024

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo 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 - 61

# 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 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## 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 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 08A/2024/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.

## 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 2024.

### 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 từng 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.

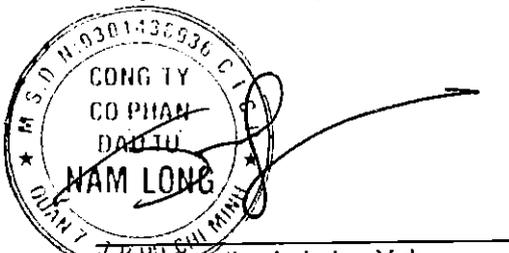
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 2024, 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:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 11612990/67730096-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 14 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



Building a better  
working world

### 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 2024, 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



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>27.549.227.406.220</b>	<b>25.313.340.937.922</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>5.443.293.611.458</b>	<b>2.540.097.046.548</b>
111	1. Tiền		1.384.366.865.816	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.058.926.745.642	1.880.756.606.750
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>623.477.495.773</b>	<b>1.050.124.713.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		623.477.495.773	1.050.124.713.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.796.944.659.429</b>	<b>3.637.168.001.946</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.466.565.697.259	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	492.362.165.943	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	94.580.964.170	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	823.963.233.623	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(80.527.401.566)	(21.857.612.325)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>17.993.423.057.164</b>	<b>17.352.988.318.690</b>
141	1. Hàng tồn kho		18.060.600.682.687	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.177.625.523)	(67.854.374.520)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>692.088.582.396</b>	<b>732.962.857.657</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	329.833.439.756	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	361.187.144.987	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.067.997.653	1.351.900.574

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.768.886.604.855</b>	<b>3.297.882.454.066</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.058.034.416</b>	<b>13.300.991.868</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	10.058.034.416	13.300.991.868
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>142.915.219.433</b>	<b>140.508.352.551</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	72.116.379.142	58.148.886.006
222	Nguyên giá		175.718.631.194	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.602.252.052)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	70.798.840.291	82.359.466.545
228	Nguyên giá		139.153.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.354.528.556)	(45.490.777.302)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>315.908.675.392</b>	<b>304.888.451.973</b>
231	1. Nguyên giá		388.138.081.320	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.229.405.928)	(58.302.463.092)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.449.486.778</b>	<b>44.394.145.897</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.449.486.778	44.394.145.897
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.794.387.282.984</b>	<b>2.219.813.464.377</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>500.167.905.852</b>	<b>574.977.047.400</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	98.923.536.250	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	401.244.369.602	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	-	3.172.729.539
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>30.318.114.011.075</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

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

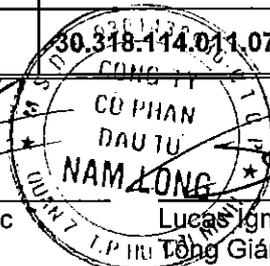
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.749.187.725.780</b>	<b>15.078.468.067.413</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.226.506.290.209</b>	<b>9.886.451.797.916</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.027.334.006.102	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.023.679.812.978	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	389.720.985.702	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động		51.874.175.133	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.249.233.122.028	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	25.495.948.477	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.418.048.328.492	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.958.461.281.843	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	25.569.315.271	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	57.089.314.183	73.991.266.364
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.522.681.435.571</b>	<b>5.192.016.269.497</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	303.278.857.608	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.843.808.856	120.647.666.831
338	3. Vay dài hạn	24	4.002.718.777.782	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.053.464.893.033	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	41.375.098.292	52.108.900.419
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>14.568.926.285.295</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>14.568.926.285.295</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	3.171.439.100.056	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.653.544.391.415	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		517.894.708.641	483.736.401.573
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>30.318.114.011.075</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

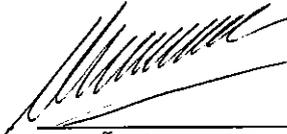
Ngày 14 tháng 3 năm 2025

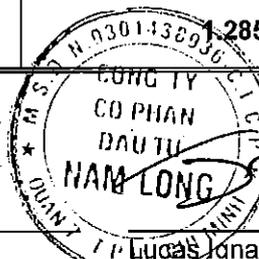
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	7.196.050.482.193	3.181.421.790.727
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(4.138.682.327.725)	(1.619.384.397.999)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.057.368.154.468	1.562.037.392.728
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	336.671.172.433	237.739.905.957
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(331.295.750.642)	(296.192.334.382)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	33	(229.542.438.143)	(277.720.648.082)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	99.717.383.712	418.205.634.180
25	7. Chi phí bán hàng	32	(742.444.656.616)	(418.209.811.139)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(651.169.651.824)	(562.074.252.374)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.768.846.651.531	941.506.534.970
31	10. Thu nhập khác	34	71.185.740.110	46.920.302.125
32	11. Chi phí khác	34	(15.240.689.875)	(20.344.158.297)
40	12. Lợi nhuận khác	34	55.945.050.235	26.576.143.828
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.824.791.701.766	968.082.678.798
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(391.240.844.857)	(271.668.190.899)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(46.162.332.156)	104.062.946.451
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.387.388.524.753	800.477.434.350
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		517.894.708.641	483.736.401.573
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	869.493.816.112	316.741.032.777
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.285	1.171
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.285	1.171

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.824.791.701.766</b>	<b>968.082.678.798</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	50.090.309.862	48.740.422.000
03	Dự phòng		34.574.165.017	30.274.788.159
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(436.200.402.308)	(655.381.509.365)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		331.295.750.642	296.192.334.382
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.804.551.524.979</b>	<b>687.908.713.974</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		743.601.250.612	(56.859.078.843)
10	Tăng hàng tồn kho		(479.536.018.648)	(2.427.513.153.656)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(79.911.217.359)	220.371.661.741
12	Giảm chi phí trả trước		39.383.075.983	141.945.176.010
14	Tiền lãi vay đã trả		(512.514.963.178)	(533.766.008.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(239.512.725.875)	(348.224.329.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(50.985.280.949)	(26.927.162.356)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.225.075.645.565</b>	<b>(2.343.064.181.752)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(31.151.808.146)	(23.499.360.492)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.914.210.168	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(967.193.002.142)	-
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.405.424.110.024	36.241.131.502
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	17.1	(55.000.000.000)	(173.754.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		338.453.887.232	337.993.320.000
27	Tiền thu lãi và cổ tức		352.499.379.291	227.535.964.510
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.050.946.776.427</b>	<b>404.516.555.520</b>

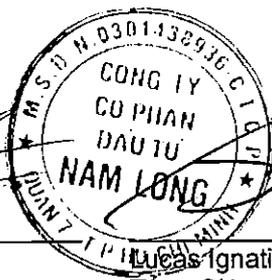
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		4.815.082.016.280	3.129.169.368.377
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(3.993.505.683.399)	(2.236.604.240.536)
36	Cổ tức đã trả	28.3, 29	(194.402.189.963)	(187.178.969.437)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>627.174.142.918</b>	<b>705.386.158.404</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>2.903.196.564.910</b>	<b>(1.233.161.467.828)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>2.540.097.046.548</b>	<b>3.773.258.514.376</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>5.443.293.611.458</b>	<b>2.540.097.046.548</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuhc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

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

(\*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các 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 2024 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 2024 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 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 tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 814 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 834).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2024 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 2024.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 dự 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 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 thỏa 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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 2024 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 căn trừ 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 2024 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 quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của 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 2024 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 2024 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 thường 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 2024 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 2024 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 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Paragon

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

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

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



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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Trả trước mua quyền sử dụng đất	350.455.943.618	310.336.873.289
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	40.119.070.329	-
- Khác	3.929.918.840	4.429.920.930
Trả trước dịch vụ xây dựng	101.581.994.883	549.376.760.691
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	25.837.604.900	25.837.604.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	289.838.216.770
- Khác	75.744.389.983	233.700.939.021
Trả trước khác	40.324.227.442	106.681.375.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.362.165.943</b>	<b>966.395.009.001</b>
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>441.772.176.749</b>	<b>966.395.009.001</b>
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	441.390.736.749	958.089.022.604
Trả trước cho bên liên quan (TM số 36)	381.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 tín chấp như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	29.810.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2025	9,2
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	9,2
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	20.270.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
	<u>14.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.580.964.170</u></b>		

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

	Số đầu năm	Thu hồi trong năm	VND Số cuối năm
Cá nhân 1	39.518.248.580	(9.708.248.580)	29.810.000.000
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	(2.000.000.000)	20.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>	<b><u>(11.708.248.580)</u></b>	<b><u>94.580.964.170</u></b>

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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>VND</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.952.412.418	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ (i)	279.728.622.822	269.797.594.274
Tạm ứng cho nhân viên	56.748.077.021	26.464.096.832
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	55.445.462.994	58.048.417.932
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	45.854.086.253	31.105.621.355
Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh	-	170.000.000.000
Khác	53.234.572.115	81.592.947.436
	<b>823.963.233.623</b>	<b>1.059.933.175.498</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ	10.058.034.416	13.300.991.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>834.021.268.039</b>	<b>1.073.234.167.366</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(28.150.350.536)	(21.397.850.830)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>805.870.917.503</b>	<b>1.051.836.316.536</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	745.221.141.684	822.829.611.534
<i>Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 36)</i>	59.972.775.819	229.006.705.002
<i>Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 36)</i>	677.000.000	-
(i) Khoản phải thu đặt cọc, ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại Xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và		
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.		
(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:		
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m <sup>2</sup> tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.		

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.397.850.830	17.105.751.807
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	<u>6.752.499.706</u>	<u>4.292.099.023</u>
Số cuối năm	<u>28.150.350.536</u>	<u>21.397.850.830</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	18.031.980.000.298	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	22.166.170.438	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	<u>6.454.511.951</u>	<u>12.591.785.037</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.060.600.682.687</b>	<b>17.420.842.693.210</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(67.177.625.523)</u>	<u>(67.854.374.520)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>17.993.423.057.164</b>	<b>17.352.988.318.690</b>

(i) Bất động sản dở dang:

Dự án Izumi (*) (**)	8.684.523.739.008	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.832.648.063.945	3.560.213.515.392
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.594.992.396.132	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ (**)	1.805.855.757.397	1.280.709.815.278
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	303.783.933.103	1.666.979.677.284
Dự án Nguyễn Sơn	226.621.280.597	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	220.706.290.256	204.268.255.150
Dự án Phước Long B - Mở rộng	123.893.014.891	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	72.512.433.817	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	69.525.064.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	35.877.736.658	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha (*)	19.123.289.168	24.473.165.941
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	26.372.130.695	24.937.372.471

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

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

(\*\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 163.911.821.746 VND vào giá trị bất động sản dở dang của các dự án này (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 247.076.156.455 VND).

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

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	67.854.374.520	69.834.596.776
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>676.748.997</u>	<u>1.980.222.256</u>
Số cuối năm	<u>67.177.625.523</u>	<u>67.854.374.520</u>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	317.536.558.237	327.679.359.670
Công cụ, dụng cụ	10.069.158.333	10.370.519.960
Khác	<u>2.227.723.186</u>	<u>6.402.704.018</u>
	<u>329.833.439.756</u>	<u>344.452.583.648</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	85.337.740.009	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	13.013.336.242	12.846.939.269
Chi phí chờ phân bổ khác	<u>572.459.999</u>	<u>3.526.523.415</u>
	<u>98.923.536.250</u>	<u>123.687.468.341</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>428.756.976.006</u>	<u>468.140.051.989</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 2024 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
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số đầu 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
Mua mới	10.415.181.654	723.836.364	7.342.817.350	1.224.370.000	142.477.778	19.848.683.146
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.152.480.458	-	-	-	-	3.152.480.458
Phân loại lại	(181.818.182)	(3.019.781.818)	-	(404.696.000)	-	(3.606.296.000)
Số cuối năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
<b>Giá trị Khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu 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)
Khấu hao trong năm	(1.361.979.774)	(1.295.663.232)	(4.494.007.683)	(1.176.324.139)	(514.675.346)	(8.842.650.174)
Phân loại lại	38.843.749	3.019.781.818	-	356.650.139	-	3.415.275.706
Số cuối năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Số cuối năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	2.133.000.000	9.170.125.000	11.303.125.000
Số cuối năm	<u>15.697.231.213</u>	<u>123.456.137.634</u>	<u>139.153.368.847</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.781.499.234)	(22.863.751.254)
Số cuối năm	<u>(2.655.225.945)</u>	<u>(65.699.302.611)</u>	<u>(68.354.528.556)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>10.991.257.288</u>	<u>71.368.209.257</u>	<u>82.359.466.545</u>
Số cuối năm	<u>13.042.005.268</u>	<u>57.756.835.023</u>	<u>70.798.840.291</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thế chấp để đảm bảo     cho các khoản vay     (TM số 24)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	32.861.376.423	32.861.376.423
Thanh lý	-	(7.914.210.168)	(7.914.210.168)
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>363.118.436.550</u>	<u>388.138.081.320</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	45.501.693.673	45.501.693.673
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Khấu hao trong năm	(39.453.452)	(15.171.725.443)	(15.211.178.895)
Thanh lý	-	1.284.236.059	1.284.236.059
Số cuối năm	<u>(9.983.576.650)</u>	<u>(62.245.829.278)</u>	<u>(72.229.405.928)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>15.075.521.572</u>	<u>289.812.930.401</u>	<u>304.888.451.973</u>
Số cuối năm	<u>15.036.068.120</u>	<u>300.872.607.272</u>	<u>315.908.675.392</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	37.540.072.139	27.766.093.140
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(20.537.322.982)	(12.397.743.507)

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 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
Khác	5.449.486.778	8.397.852.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.449.486.778</b>	<b>44.394.145.897</b>

**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)	1.791.978.282.984	2.217.404.464.377
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.794.387.282.984</b>	<b>2.219.813.464.377</b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,00		75,00	
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00		50,00	
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iii)	Bất động sản	30,59		30,59	

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

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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, liên kết này như sau:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Tăng trong năm (*)	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
Giảm trong năm	-	-	(492.259.565.105)	(492.259.565.105)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
Số đầu năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	2.617.887.019	97.401.862.572	(302.365.879)	99.717.383.712
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(257.884.000.000)	-	(257.884.000.000)
Số cuối năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
Số đầu năm	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377
Số cuối năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 THÉ THƯƠNG MẠI**

	6D	Southgate	VND Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>			
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>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
Số đầu năm	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong năm	<u>(760.181.830)</u>	<u>(2.412.547.709)</u>	<u>(3.172.729.539)</u>
Số cuối năm	<u>(7.601.818.460)</u>	<u>(9.408.936.083)</u>	<u>(17.010.754.543)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	270.161.105.096	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	25.642.981.950	35.860.414.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	16.400.832.479	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	4.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	1.768.413.136	63.401.501.886
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	28.039.099.804
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	<u>708.452.416.282</u>	<u>487.640.711.781</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.027.334.006.102</u></b>	<b><u>1.175.387.288.289</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.004.842.005.053	1.162.292.006.362
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	22.492.001.049	13.095.281.927

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	3.021.413.994.305	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	662.500.000.000
Khác	<u>2.265.818.673</u>	<u>1.523.519.750</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.023.679.812.978</u></b>	<b><u>3.814.598.243.120</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.021.413.994.305	3.813.074.723.370
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	2.265.818.673	1.523.519.750

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



## 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 2024 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	VND Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	387.158.373.435	183.841.883.188	(209.813.111.636)	361.187.144.987
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	260.085.100	-	(260.085.100)	-
Các loại thuế khác	1.091.815.474	743.736.531	(767.554.352)	1.067.997.653
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.510.274.009</b>	<b>184.585.619.719</b>	<b>(210.840.751.088)</b>	<b>362.255.142.640</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế TNDN	180.288.085.738	391.240.844.857	(239.512.725.875)	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	44.781.877.061	109.196.892.760	(116.871.016.940)	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng (*)	23.464.461.699	788.411.430.670	(791.356.028.922)	20.519.863.447
Các loại thuế khác	107.349.336	4.858.231.323	(4.888.416.005)	77.164.654
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.641.773.834</b>	<b>1.293.707.399.610</b>	<b>(1.152.628.187.742)</b>	<b>389.720.985.702</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	1.007.987.249.076	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	71.289.936.660	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	169.955.936.292	108.891.386.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.249.233.122.028</u></b>	<b><u>945.641.237.461</u></b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	717.431.751.600	605.806.887.530
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	321.905.492.114	292.385.410.195
Ký quỹ đã nhận	232.964.338.164	153.456.300.632
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	72.779.117.019	21.875.899.411
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	5.218.892.200	2.162.000.000
Khác	67.748.737.395	56.635.349.874
	<u>1.418.048.328.492</u>	<u>1.132.321.847.642</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	121.655.266.207	120.520.308.831
Khác	188.542.649	127.358.000
	<u>121.843.808.856</u>	<u>120.647.666.831</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.539.892.137.348</u></b>	<b><u>1.252.969.514.473</u></b>

**24. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 24.1)	1.108.656.774.446	952.096.698.475
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 24.2)	1.025.027.819.631	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	655.575.633.373	943.516.250.000
Vay ngắn hạn cá nhân (TM số 24.3)	169.201.054.393	169.201.054.393
	<u>2.958.461.281.843</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 24.2)	1.046.203.361.118	1.573.923.227.845
	<u>4.002.718.777.782</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.961.180.059.625</u></b>	<b><u>6.107.461.717.546</u></b>

## 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 2024 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 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.993.575.639	Từ ngày 21 tháng 5 năm 2025 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025	7 - 7,5	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,8 - 7,3	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 Vam Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	88.775.840.213	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2025 đến ngày 5 tháng 9 năm 2025	7,8 - 8,8	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)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 12 tháng 9 năm 2025	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến ngày 19 tháng 8 năm 2025	6,34 - 7,80	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	86.721.254.486	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	6,5	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	43.954.446.022	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 5 năm 2025	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.108.656.774.446</b>			

## 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	9	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	317.796.730.457	Ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,4	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 DNWF. (TM số 11)
Vay 3	161.280.880.187	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8 - 9,5	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,1	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	300.832.570.105	Từ ngày 22 tháng 5 năm 2025 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,04	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 DNWF (TM số 11)

### TỔNG CỘNG

**2.071.231.180.749**

Trong đó:

- Vay dài hạn 1.046.203.361.118
- Vay dài hạn đến hạn trả 1.025.027.819.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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:

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Cá nhân 6	71.538.326.525	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4
Cá nhân 7	49.584.591.368	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	4
Cá nhân 8	48.078.136.500	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	4
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.201.054.393</u></b>		

## 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>24.4 Trái phiếu</b>						
<i>Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành</i>						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	34.482.759 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (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	43.296.970 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)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

## 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	100.000.000.000	9,5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành

(47.908.949.963)

### TỔNG CỘNG

**3.612.091.050.037**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.956.515.416.664

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

655.575.633.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	2.360.109.526.202	2.500.000.000.000	4.860.109.526.202
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(2.043.505.683.399)	(1.950.000.000.000)	(3.993.505.683.399)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(45.027.509.922)	(45.027.509.922)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	32.142.009.198	32.142.009.198
Số cuối năm	<u>3.349.089.009.588</u>	<u>3.612.091.050.037</u>	<u>6.961.180.059.625</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.943.200.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(50.845.152.181)	(33.898.872.356)
Số cuối năm	<u>57.089.314.183</u>	<u>73.991.266.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 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:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	<u>25.495.948.477</u>	<u>7.589.982.574</u>
<b>Dài hạn</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	248.771.574.944	218.146.395.789
Tiền cho thuê nhận trước	<u>54.507.282.664</u>	<u>41.554.737.058</u>
	<u>303.278.857.608</u>	<u>259.701.132.847</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>328.774.806.085</u></b>	<b><u>267.291.115.421</u></b>

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>						
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	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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

## 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Số đầu 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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>385.075.304</b>	<b>384.777.471</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do 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>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Tăng trong năm	-	6.971.710.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm</b>		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.659.077.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	2.417.160.473.936
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	1.106.365.161.311	362.141.751.203
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.893.763.066.918</u></b>	<b><u>4.149.539.656.810</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong năm	869.493.816.112	316.741.032.777
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	(11.022.310.000)	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố (*)	<u>(114.248.096.004)</u>	<u>(355.133.057.208)</u>
Số cuối năm	<u>4.893.763.066.918</u>	<u>4.149.539.656.810</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	2.484.191.900	111.519.892.354

**30. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.196.050.482.193</b>	<b>3.181.421.790.727</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	6.965.756.729.197	2.887.198.132.566
Doanh thu cung cấp dịch vụ	165.556.816.678	221.229.268.349
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	27.196.864.179	45.228.296.672
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	<u>37.540.072.139</u>	<u>27.766.093.140</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.196.050.482.193</u></b>	<b><u>3.181.421.790.727</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	7.090.241.456.364	2.722.669.496.287
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	105.809.025.829	458.752.294.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.1)	230.694.322.127	101.226.678.796
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	105.788.696.469	135.949.196.389
Khác	188.153.837	564.030.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>336.671.172.433</u></b>	<b><u>237.739.905.957</u></b>

**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	3.939.878.513.267	1.347.676.223.620
Giá vốn dịch vụ cung cấp	156.143.017.362	211.387.946.112
Giá vốn dịch vụ xây dựng	22.123.474.114	47.922.484.760
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	20.537.322.982	12.397.743.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.138.682.327.725</u></b>	<b><u>1.619.384.397.999</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	636.738.608.204	211.030.630.056
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	61.597.591.745	129.783.816.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.124.958.532	27.838.540.599
Chi phí nhân viên	529.492.028	11.400.419.221
Khác	13.454.006.107	38.156.405.166
	<u>742.444.656.616</u>	<u>418.209.811.139</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	324.077.100.235	270.187.835.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.888.307.072	185.912.437.478
Chi phí thuê	22.554.662.309	36.945.131.938
Chi phí khấu hao	25.235.486.228	36.912.133.356
Khác	31.414.095.980	32.116.714.561
	<u>651.169.651.824</u>	<u>562.074.252.374</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.393.614.308.440</u></b>	<b><u>980.284.063.513</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	229.542.438.143	277.720.648.082
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	63.471.770.552	-
Chi phí phát hành trái phiếu	38.281.541.947	18.471.686.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331.295.750.642</b>	<b>296.192.334.382</b>

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	40.129.450.858	31.754.945.233
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	21.408.612.432	10.318.132.230
Khác	9.647.676.820	4.847.224.662
	<u>71.185.740.110</u>	<u>46.920.302.125</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	11.323.817.580	18.619.224.759
Khác	3.916.872.295	1.724.933.538
	<u>15.240.689.875</u>	<u>20.344.158.297</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>55.945.050.235</b>	<b>26.576.143.828</b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất 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	375.489.545.189	268.644.464.909
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	15.751.299.668	3.023.725.990
Chi phí thuế TNDN hiện hành	391.240.844.857	271.668.190.899
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	46.162.332.156	(104.062.946.451)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>437.403.177.013</b>	<b>167.605.244.448</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.824.791.701.766</b>	<b>968.082.678.798</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	364.958.340.353	193.616.535.760
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến lỗ thuế mang sang các năm sau	60.469.490.973	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	15.751.299.668	3.023.725.990
Chi phí không được trừ	13.152.173.102	7.700.731.780
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	634.545.908	931.335.144
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(19.943.476.742)	(83.641.126.836)
Chi phí lãi vay không được trừ	-	50.938.854.653
Khác	2.380.803.751	(4.964.812.043)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>437.403.177.013</b>	<b>167.605.244.448</b>

**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 2024 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước		
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>						
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	274.858.709.545	208.488.487.002	66.370.222.543	28.532.835.409		
Chi phí phải trả	69.810.157.655	74.373.199.498	(4.563.041.843)	(27.846.843.280)		
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	38.770.930.695	65.466.130.086	(26.695.199.391)	16.088.104.098		
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau	-	92.926.527.946	(92.926.527.946)	92.926.527.946		
Khác	17.804.571.707	6.862.504.988	10.942.066.719	1.922.376.136		
	<b>401.244.369.602</b>	<b>448.116.849.520</b>				
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>						
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(909.064.994.836)	(939.193.495.324)	(29.418.352.727)	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	(139.479.898.197)	(110.061.545.470)	30.128.500.489	(34.451.513.635)		
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-		
	<b>(1.053.464.893.033)</b>	<b>(1.054.175.040.794)</b>				
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(46.162.332.156)</b>	<b>104.062.946.451</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 380.002.096.527 VND (2023: 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 31/12/2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(167.581.556.495)	380.002.096.527
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>551.141.692.544</b>	<b>(171.139.596.017)</b>	<b>380.002.096.527</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
2023	2028	(i) 254.694.273.267	(17.538.794.469)	237.155.478.798
2024	2029	(i) 56.291.096.324	-	56.291.096.324
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>310.985.369.591</b>	<b>(17.538.794.469)</b>	<b>293.446.575.122</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 như sau:

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	256.084.000.000	28.985.296.803
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	105.618.374.094	428.366.135.632
	Thu hồi vốn đầu tư	-	210.000.000.000
Paragon	Chi tiền góp vốn	55.000.000.000	80.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	128.242.901	28.087.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Mua cổ phần	-	190.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	1.340.878.899	57.516.668.360
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	62.408.834	2.299.158.808
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		105.809.025.829	458.752.294.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.740.925.659	147.770.651.722
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	278.900.000.000
		<b>125.191.991.543</b>	<b>496.126.338.629</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	381.440.000	8.305.986.397
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	4.527.312.825	3.485.296.803
Paragon	Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
	Lãi cho vay	-	75.945.205
		<b>59.972.775.819</b>	<b>229.006.705.002</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	-
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	-
		<b>677.000.000</b>	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.492.001.049	13.095.281.927
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Tân Hiệp	Mua đất nền	2.118.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	1.523.519.750
		<b>2.265.818.673</b>	<b>1.523.519.750</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.633.261.522	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	<u>38.620.904.176</u>	<u>32.732.022.457</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.254.165.698</u></b>	<b><u>50.415.590.228</u></b>

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

	<i>VND</i>	
	<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 2024 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		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	4.678.103.815	5.141.157.112	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	3.898.055.883	4.239.791.429	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	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)	1.535.011.980	1.310.835.984	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.374.342.251	1.116.903.755	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.152.250.480	978.380.735	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.897	701.334.693	
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	587.326.668	507.402.464	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.633.261.522</b>	<b>17.683.567.771</b>	

## 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 2024 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 và các thành viên quản lý khác trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm nhiệm Giám đốc điều hành Nam Long Land	11.897.793.821		
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	1.318.084.987		
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	4.380.009.091		
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh và Bất động sản ("ĐVKD") Thương mại và Đầu tư mạo hiểm			
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	4.784.346.314	12.882.625.000	
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	5.559.628.178	6.033.857.143	
Ông Văn Việt Sơn	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	2.084.069.292	5.014.921.666	
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	6.313.935.793	4.847.919.552	
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	2.283.036.700	2.270.090.400	
		-	1.682.608.696	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>38.620.904.176</b>	<b>32.732.022.457</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 (điều chỉnh lại)
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>517.894.708.641</b>	<b>483.736.401.573</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(23.305.261.889)</i>	<i>(33.943.200.000)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>494.589.446.752</b>	<b>449.793.201.573</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm ( <i>cổ phiếu</i> )	384.129.961	384.129.961
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>384.129.961</b>	<b>384.129.961</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	1.285	1.171
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	1.285	1.171

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 ("NQĐHĐCĐ 2024").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2024.

**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 kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	10.685.004.450	8.608.917.964
Từ 1 đến 5 năm	20.204.578.091	17.035.410.000
Trên 5 năm	5.308.553.030	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.198.135.571</b>	<b>25.644.327.964</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 kết thúc kỳ kế toán năm, 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	8.553.850.594	11.849.239.546
Từ 1 đến 5 năm	30.122.740.669	33.903.740.899
Trên 5 năm	19.607.020.588	24.426.708.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.283.611.851</u></b>	<b><u>70.179.688.696</u></b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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
<b>Số cuối năm</b>			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.921.985.269.127</u></b>	<b><u>2.702.167.033.208</u></b>	<b><u>3.219.818.235.919</u></b>
<b>Số đầu năm</b>			
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Dự án Vàm Cỏ Đông	53.465.908.681	7.292.319.480	46.173.589.201
Khác	252.181.135.703	38.094.343.089	214.086.792.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.205.704.460.462</u></b>	<b><u>3.784.381.585.829</u></b>	<b><u>4.421.322.874.633</u></b>

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

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

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

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

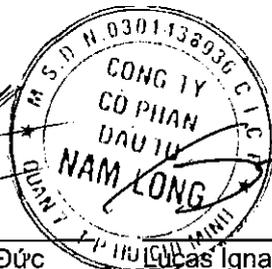
Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào 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

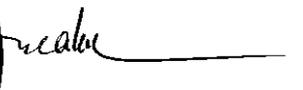
  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 14 tháng 3 năm 2025

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**  
 Chứng thực bản sao đúng với bản chính  
 Số chứng thực:.....000036518  
 Quyền số:.....SCT/BS/CCNDH  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày.....03-07-2025.....  
 Công chứng viên



  
 Nguyễn Diệp Kim Mai

**BẢN SAO**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 58

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## 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 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 08A/2024/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

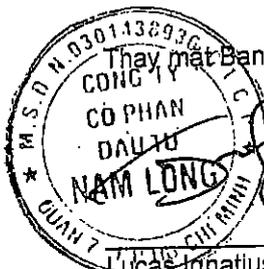
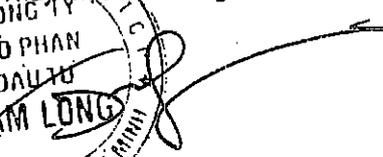
### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 14 tháng 3 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 11612990/67730096/FN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



Ernst & Young Châu Khang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2023-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.007.268.581.800</b>	<b>6.451.637.829.919</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.390.289.401.797</b>	<b>339.184.233.454</b>
111	1. Tiền		872.708.611.197	137.184.233.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.517.580.790.600	202.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>198.606.149.000</b>	<b>401.148.886.885</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	198.606.149.000	401.148.886.885
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.671.979.926.883</b>	<b>2.173.338.016.198</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.028.059.862.710	909.656.468.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	174.371.203.395	577.334.917.122
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	520.324.611.467	686.532.392.330
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(50.775.750.689)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.735.652.126.714</b>	<b>3.409.962.357.612</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.735.652.126.714	3.409.962.357.612
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.740.977.406</b>	<b>128.004.335.770</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.179.003.888	31.197.401.637
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	5.361.973.518	96.806.934.133
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	200.000.000	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.068.643.642.865</b>	<b>12.303.530.551.877</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>7.397.919.958</b>	<b>8.903.903.144</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	7.397.919.958	8.903.903.144
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>60.735.627.765</b>	<b>74.396.470.040</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.991.346.569	3.221.352.022
222	Nguyên giá		19.580.408.118	18.424.224.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.589.061.549)	(15.202.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	57.744.281.196	71.175.118.018
228	Nguyên giá		121.842.550.509	112.705.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(64.098.269.313)	(41.530.432.491)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>749.690.000</b>	<b>8.397.852.500</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		749.690.000	8.397.852.500
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>11.872.943.874.652</b>	<b>11.969.518.299.776</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.342.479.990.403	10.168.822.473.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>126.816.530.490</b>	<b>242.314.026.417</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	70.888.231.681	89.805.051.630
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	55.928.298.809	152.508.974.787
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.075.912.224.665</b>	<b>18.755.168.381.796</b>

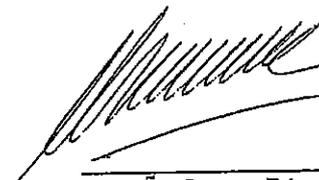
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

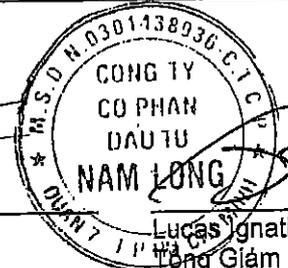
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.214.883.945.351</b>	<b>10.505.569.027.783</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.639.151.382.932</b>	<b>8.156.804.925.377</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.015.014.298.623	921.816.891.136
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.632.024.069.040	3.374.988.271.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	297.123.206.300	70.372.321.481
314	4. Phải trả người lao động		11.188.343.531	16.864.006.773
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.017.019.034.947	734.300.148.481
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.555.597.758	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	878.815.439.678	998.305.811.054
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.739.522.673.755	1.981.133.686.159
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	43.888.719.300	59.023.789.098
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.575.732.562.419</b>	<b>2.348.764.102.406</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	3.532.557.508.574	2.295.323.102.393
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	40.406.494.290	51.016.440.458
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.861.028.279.314</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>8.861.028.279.314</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	2.576.041.253.182	1.964.612.327.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.738.748.369.852	1.961.623.794.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		837.292.883.330	2.988.533.722
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.075.912.224.665</b>	<b>18.755.168.381.796</b>



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

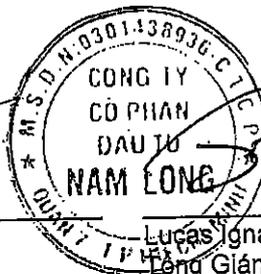
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

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

  
Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

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

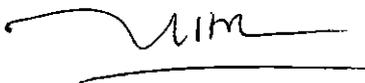
VND

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

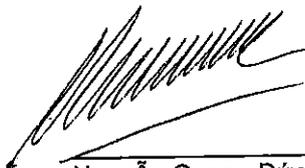
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

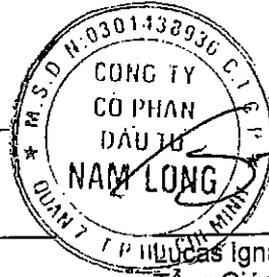
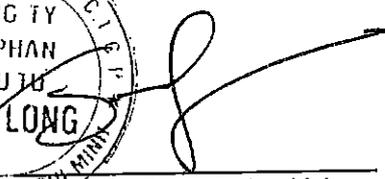
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		3.051.105.168.343	(1.088.495.020.266)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		339.184.233.454	1.427.679.253.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.390.289.401.797	339.184.233.454



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 14 tháng 3 năm 2025.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay (tiếp theo)**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế hoãn lại*

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

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

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

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

**4.1 Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu trong Paragon**

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư tương ứng với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty liên doanh cho đối tác là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 227.721.945.108 VND sau khi trừ đi các chi phí giao dịch là 14.546.112.768 VND, đã được ghi nhận vào khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh ("TM") số 24.2*).

**4.2 Tái cấu trúc các công ty con của Công ty**

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. ĐẦU TƯ NĂM 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 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 5,45%/năm.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

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

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

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

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

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

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	1.403.328.285	774.899.200	2.339.814.218	13.906.182.415	18.424.224.118
Mua mới trong năm	-	505.000.000	-	1.055.880.000	1.560.880.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	(404.696.000)	(404.696.000)
Số cuối năm	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.557.366.415	19.580.408.118
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	558.209.191	790.363.091	12.538.002.000	13.886.574.282
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(954.262.877)	(670.034.920)	(1.217.799.113)	(12.360.775.186)	(15.202.872.096)
Khấu hao trong năm	(56.133.131)	(142.339.525)	(271.830.121)	(1.272.536.815)	(1.742.839.592)
Thanh lý trong năm	-	-	-	356.650.139	356.650.139
Số cuối năm	(1.010.396.008)	(812.374.445)	(1.489.629.234)	(13.276.661.862)	(16.589.061.549)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	449.065.408	104.864.280	1.122.015.105	1.545.407.229	3.221.352.022
Số cuối năm	392.932.277	467.524.755	850.184.984	1.280.704.553	2.991.346.569

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

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

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(iii) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(vi) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	(ii) 100,00	668.334.000.000	100,00	50.000.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	(iv) 100,00	505.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Phan	(vii) 99,99	351.698.486.717	99,99	411.695.816.717
NLG - NNR - HR Fuji	(i) 50,00	310.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Kiyo Valora	(i) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	(vii) 87,33	97.989.372.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
Nam Long ADC	(v) -	-	100,00	296.804.963.000
Nam Long Retail	(v) -	-	100,00	100.000.000.000
Nam Long Mekong	(v) -	-	98,98	62.022.500.000
Dịch vụ Nam Long	(v) -	-	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	(v) -	-	100,00	20.000.000.000
Sân Giao Dịch	(v) -	-	100,00	6.000.000.000
Lộc An Thạnh	(viii) 100,00	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>10.342.479.990.403</u></b>		<b><u>10.168.822.473.403</u></b>

- (i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (ii) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 618.334.000.000 VND vào Nam Long Land. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0316366924 cho Nam Long Land vào ngày 24 tháng 6 năm 2024.
- (iii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).
- (iv) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 200.000.000.000 VND vào Nam Long CP. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0304854518 cho Nam Long CP vào ngày 24 tháng 6 năm 2024.

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

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

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

Lộc An Thạnh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1102070311 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp vào ngày 24 tháng 9 năm 2024.

**14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ vốn năm giữ %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ vốn năm giữ %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,00	990.463.884.249	75,00	1.260.695.826.373
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.530.463.884.249</b>		<b>1.800.695.826.373</b>

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Vào ngày 25 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 225.000.000.000 VND vào Paragon (trong đó, 170.000.000.000 VND đã được tạm ứng trong các năm trước). Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0315398472 cho Paragon vào ngày 11 tháng 6 năm 2024. Vào ngày 26 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư tương ứng với 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon cho nhà đầu tư là một bên thứ ba, với tổng giá trị chuyển nhượng là 737.500.000.000 VND.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

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

(\*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, công ty con của công ty, với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ mỗi bên dựa trên vốn góp được xác định theo Phụ lục HĐHTKD ký ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

**20. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	408.020.552.171	584.462.644.081
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	675.926.488.211	453.154.792.078
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.5)	655.575.633.373	943.516.250.000
	<u>1.739.522.673.755</u>	<u>1.981.133.686.159</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 20.5)	2.956.515.416.664	2.131.460.300.761
Vay ngân hàng (TM số 20.4)	400.000.000.000	163.862.801.632
Vay bên liên quan (TM số 20.2 và 29)	176.042.091.910	-
	<u>3.532.557.508.574</u>	<u>2.295.323.102.393</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>5.272.080.182.329</b></u>	<u><b>4.276.456.788.552</b></u>

**20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2025	7,30
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2025	6,00
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2025	6,00
Nam Long CP	40.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Retail	15.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	14.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2025	6,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>408.020.552.171</b></u>		

**20.2 Vay dài hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	<u>176.042.091.910</u>	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,00

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.993.575.639	Từ ngày 21 tháng 5 năm 2025 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025	7,00 – 7,5	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 12 tháng 9 năm 2025	7,00	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.520.663.367	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến ngày 19 tháng 8 năm 2025	6,34 – 7,87	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	86.721.254.486	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025	6,50	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>675.926.488.211</b>			

#### 20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027		31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	350.000.000.000				34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Ký Thương	150.000.000.000				34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,50	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu (TM 14.1)



## Công ty Cổ phần Dầu tự Nam Long

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000	9,50	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ:		(47.908.949.963)				
Chi phí phát hành						
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.612.091.050.037</b>				
Trong đó:		2.956.515.416.664				
Trái phiếu dài hạn		655.575.633.373				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						

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

20. VAY (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.201.480.237.791	3.074.976.550.761	4.276.456.788.552
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	1.810.631.239.949	2.500.000.000.000	4.310.631.239.949
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.352.122.345.448)	(1.950.000.000.000)	(3.302.122.345.448)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(49.704.593.255)	(49.704.593.255)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	36.819.092.531	36.819.092.531
Số cuối năm	<u>1.659.989.132.292</u>	<u>3.612.091.050.037</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	59.023.789.098	79.341.089.351
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(48.995.069.798)</u>	<u>(30.317.300.253)</u>
Số cuối năm	<u>43.888.719.300</u>	<u>59.023.789.098</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Cổ tức bằng tiền công bố Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.847.774.710.000</b>	<b>2.431.271.455.967</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>1.964.612.327.881</b>	<b>8.249.599.354.013</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	837.292.883.330	837.292.883.330
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Số cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.576.041.253.182</u>	<u>8.861.028.279.314</u>

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

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

**23.3 Vốn cổ phần**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.777.471

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

**24. DOANH THU**

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

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

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

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

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

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

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

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

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	27.696.167.527	40.955.096.367	(13.258.928.840)	3.890.972.892
Chi phí phải trả Dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.135.508.295	16.122.294.265	13.214.030	(37.612.646.316)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	10.117.997.839	-	10.117.997.839	-
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	1.978.625.148	2.505.056.209	(526.431.061)	352.179.726
	-	92.926.527.946	(92.926.527.946)	92.926.527.946
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>55.928.298.809</b>	<b>152.508.974.787</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(96.580.675.978)</b>	<b>59.557.034.248</b>

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

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

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

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 380.002.096.527 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 542.287.281.391 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

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

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

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

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

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 237.155.478.798 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254.694.273.267 VND) có thể sử dụng trong tương lai như sau:

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

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Công ty con
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Công ty con
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	Công ty con
Công ty TNHH Lộc An Thạnh ("Lộc An Thạnh")	Công ty con
Công ty TNHH Phúc An Thạnh ("Phúc An Thạnh")	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

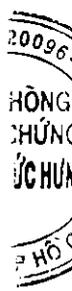
VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</i></b>				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	145.779.418.615	78.820.841.280
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 16)</b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	286.544.324.600	299.327.007.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	2.118.000.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	1.529.697.000	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193
			<b>557.192.021.600</b>	<b>569.602.079.193</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)</b>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	133.454.021.559	220.648.072.577
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	34.728.474.884	16.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	-	46.734.750.400
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	660.666.665	77.500.000
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>751.981.842.026</b>	<b>867.592.726.379</b>
<b>Vay ngắn hạn (TM số 20.1)</b>				
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	105.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	100.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	48.020.552.171	49.020.552.171
Nam Long CP	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	183.042.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	36.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	-	1.400.000.000
			<b>408.020.552.171</b>	<b>584.462.644.081</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

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

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

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

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

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

**30. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long CP - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	2.388.470.931	2.910.261.581
Từ 1 đến 5 năm	8.967.888.017	11.369.596.247
Trên 5 năm	5.946.117.837	5.946.117.837
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.302.476.785</b>	<b>20.225.975.665</b>

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

**30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Các cam kết vốn***

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

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

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

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

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

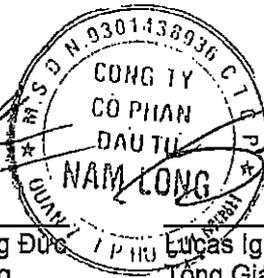
Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động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

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

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

Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực:.....**0.0.0.36.5.1.4.**

Quyển số:.....**07**.....SCT/BS/CCNDH

TP.Hồ Chí Minh, ngày.....**0.3**.....**07**.....**2025**

Công chứng viên



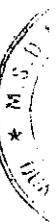
Nguyễn Diệp Kim Mai

**BẢN SAO**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 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 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 03/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

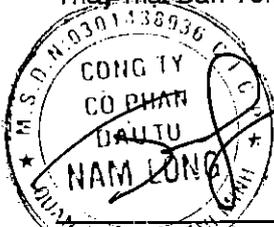
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
No.2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11612990/69175724/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 1 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

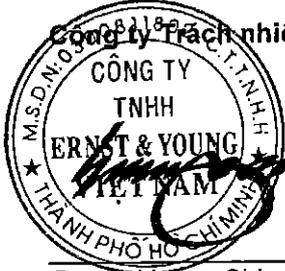
Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc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



Shape the future  
with confidence

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 000048027

Quyển số: -03- SCT/BS/CCNDH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28-08-2025

Công chứng viên



*Nguyễn Đức Hùng*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.162.788.098.987</b>	<b>27.549.227.406.220</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.514.680.781.879</b>	<b>5.443.293.611.458</b>
111	1. Tiền		1.426.592.726.828	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.088.088.055.051	4.058.926.745.642
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>598.896.543.809</b>	<b>623.477.495.773</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		598.896.543.809	623.477.495.773
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.454.999.690.289</b>	<b>2.796.944.659.429</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.271.165.865.887	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	529.308.153.317	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	90.080.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	646.972.108.481	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(82.527.401.566)	(80.527.401.566)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>17.901.843.085.344</b>	<b>17.993.423.057.164</b>
141	1. Hàng tồn kho		17.967.218.028.002	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(65.374.942.658)	(67.177.625.523)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>692.367.997.666</b>	<b>692.088.582.396</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	318.210.804.646	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	372.283.026.131	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.874.166.889	1.067.997.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

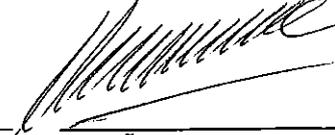
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.051.296.231.267</b>	<b>2.768.886.604.855</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>158.028.303.411</b>	<b>10.058.034.416</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	158.028.303.411	10.058.034.416
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>133.050.016.588</b>	<b>142.915.219.433</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	73.502.353.150	72.116.379.142
222	Nguyên giá		177.260.681.697	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(103.758.328.547)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	59.547.663.438	70.798.840.291
228	Nguyên giá		139.153.368.847	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(79.605.705.409)	(68.354.528.556)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>324.437.391.551</b>	<b>315.908.675.392</b>
231	1. Nguyên giá		403.995.549.128	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(79.558.157.577)	(72.229.405.928)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.100.787.220</b>	<b>5.449.486.778</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.100.787.220	5.449.486.778
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.892.715.773.655</b>	<b>1.794.387.282.984</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.890.306.773.655	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>537.963.958.842</b>	<b>500.167.905.852</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	101.708.850.942	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	436.255.107.900	401.244.369.602
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28.214.084.330.254</b>	<b>30.318.114.011.075</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.995.267.253.920</b>	<b>15.749.187.725.780</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.022.559.566.607</b>	<b>10.226.506.290.209</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	629.247.651.377	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.678.824.999.727	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	115.729.995.135	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động	21	3.310.994.024	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.088.199.675.091	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	30.656.369.927	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	903.485.713.857	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.491.480.795.923	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	24.480.741.115	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	57.142.630.431	57.089.314.183
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.972.707.687.313</b>	<b>5.522.681.435.571</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	280.706.249.890	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	225.430.095.203	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	5.359.488.680.776	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	1.065.996.650.918	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	41.086.010.526	41.375.098.292
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>14.218.817.076.334</b>	<b>14.568.926.285.295</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>14.218.817.076.334</b>	<b>14.568.926.285.295</b>
411	1. Vốn cổ phần	27.1	3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.163.121.724.935	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.955.435.327.181	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		207.686.397.754	517.894.708.641
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	4.548.992.903.078	4.893.763.066.918
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28.214.084.330.254</b>	<b>30.318.114.011.075</b>

  
Võ Hoài Vũ  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.063.715.825.616	456.934.229.202
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.319.105.883.966)	(241.829.468.987)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		744.609.941.650	215.104.760.215
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	92.173.908.407	275.627.911.400
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(148.182.192.445)	(118.151.459.252)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(134.715.325.820)	(104.407.402.045)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	28.268.490.671	67.623.947.366
25	7. Chi phí bán hàng	31	(220.424.848.088)	(75.346.428.439)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(224.013.720.615)	(252.805.784.261)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		272.431.579.580	112.052.947.029
31	10. Thu nhập khác	33	27.372.295.495	24.863.505.346
32	11. Chi phí khác	33	(8.366.671.243)	(6.166.413.859)
40	12. Lợi nhuận khác	33	19.005.624.252	18.697.091.487
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		291.437.203.832	130.750.038.516
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(106.523.729.194)	(52.986.257.865)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	22.478.980.413	17.086.835.939
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		207.392.455.051	94.850.616.590
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		207.686.397.754	67.853.688.830
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	(293.942.703)	26.996.927.760
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	499	159
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	499	159

*(Signature)*

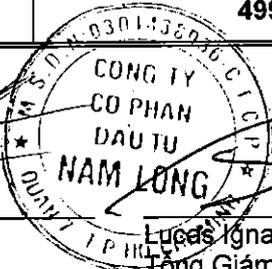
Võ Hoài Vũ  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

*(Signature)*

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



*(Signature)*

Lưu Đức Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>291.437.203.832</b>	<b>130.750.038.516</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	23.499.500.126	24.863.991.576
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.180.344.787)	(9.259.610.521)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(122.957.308.635)	(343.251.858.766)
06	Chi phí lãi vay	32	148.182.192.445	118.151.459.252
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>338.981.242.981</b>	<b>(78.745.979.943)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		166.289.348.995	41.718.488.802
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		168.026.188.128	(1.654.241.216.085)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(880.440.976.848)	1.278.151.078.466
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		8.766.731.843	(67.629.134.966)
14	Tiền lãi vay đã trả		(204.628.906.791)	(278.467.701.318)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(375.842.024.158)	(163.019.610.694)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.076.683.752)	(34.986.036.377)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(806.925.079.602)</b>	<b>(957.220.112.115)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(30.322.649.975)	(10.945.608.751)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(560.597.627.157)	(582.801.655.613)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		591.678.579.121	663.695.479.677
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		101.138.632.739	215.939.768.752
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>28.520.787.948</b>	<b>230.887.984.065</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

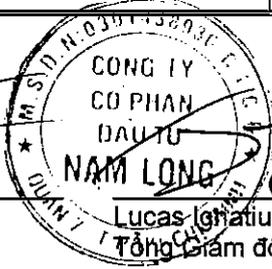
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Nhận vốn góp của cổ không kiểm soát	28	45.000.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát	28	(259.857.837.500)	-
33	Tiền thu từ đi vay	23.5	1.913.227.157.490	1.413.763.605.745
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.5	(2.030.964.607.041)	(995.117.878.672)
36	Cổ tức đã trả	27.3, 28	(817.613.250.874)	(159.015.018.582)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.150.208.537.925)</b>	<b>259.630.708.491</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(1.928.612.829.579)</b>	<b>(466.701.419.559)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>5.443.293.611.458</b>	<b>2.540.097.046.548</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>3.514.680.781.879</b>	<b>2.073.395.626.989</b>





Võ Hoài Vũ  
 Người lập

Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

(\*\*) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 827 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 809).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

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

**4.1 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon**

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025. (Thuyết minh ("TM") số 17.1).

**4.2 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Kikyo Valora**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN.

**4.3 Thoái vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại NLG - NNR - HR Fuji**

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ NLG - NNR - HR Fuji với tổng giá trị 258.500.000.000 VND. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 0311402008 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho NLG - NNR - HR Fuji.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.747.951.445	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.423.844.775.383	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>2.088.088.055.051</u>	<u>4.058.926.745.642</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.514.680.781.879</u></b>	<b><u>5.443.293.611.458</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,1%/năm đến 4,75%/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 5,3%/năm đến 5,55%/năm.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các khách hàng khác	1.264.420.319.080	1.341.373.705.716
Dự án Southgate	414.436.558.880	441.346.108.084
Dự án Akari	345.282.541.023	364.970.216.376
Dự án Nam Long Cần Thơ (*)	153.346.106.018	266.769.887.226
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	93.949.680.353	-
Dự án khác	257.405.432.806	268.287.494.030
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	6.745.546.807	125.191.991.543
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.271.165.865.887</u></b>	<b><u>1.466.565.697.259</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(1.787.061.836)</u>	<u>(1.787.061.836)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.269.378.804.051</u></b>	<b><u>1.464.778.635.423</u></b>

(\*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 23.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
	<i>VND</i>		
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	27.310.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	18.270.964.170	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,0
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0
	<u>14.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.080.964.170</u></b>		

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Cá nhân 2	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
Cá nhân 1	29.810.000.000	-	(2.500.000.000)	27.310.000.000
Cá nhân 3	20.270.964.170	-	(2.000.000.000)	18.270.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	-	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.580.964.170</u></b>	<b>-</b>	<b><u>(4.500.000.000)</u></b>	<b><u>90.080.964.170</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	28.150.350.536	21.397.850.830
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	2.000.000.000	3.376.249.853
Ngày 30 tháng 6	<u>30.150.350.536</u>	<u>24.774.100.683</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	17.957.287.292.213	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	4.888.336.073	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	5.042.399.716	6.454.511.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.967.218.028.002</b>	<b>18.060.600.682.687</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(65.374.942.658)	(67.177.625.523)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>17.901.843.085.344</u></b>	<b><u>17.993.423.057.164</u></b>

(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.676.906.539.001	8.684.523.739.008
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.987.200.417.948	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.867.577.857.941	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ (**)	1.291.675.436.652	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	351.495.989.674	-
Dự án Nguyễn Sơn	217.848.065.459	226.621.280.597
Dự án Phú Hữu	206.359.313.521	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	119.221.955.860	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	76.711.843.134	72.512.433.817
Dự án VSIP Hải Phòng	69.645.064.419	69.525.064.419
Dự án Long An 36ha	23.402.093.115	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	11.432.682.553	303.783.933.103
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	42.265.162.724	62.249.867.353

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23):

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

(\*\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 74.643.533.443 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 153.882.762.577 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	67.177.625.523	67.854.374.520
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(1.802.682.865)</u>	<u>(605.969.232)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>65.374.942.658</u>	<u>67.248.405.288</u>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	307.317.071.693	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	6.657.205.277	10.069.158.333
Khác	<u>4.236.527.676</u>	<u>2.227.723.186</u>
	<u>318.210.804.646</u>	<u>329.833.439.756</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	89.601.832.776	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	9.983.555.276	13.013.336.242
Chi phí chờ phân bổ khác	<u>2.123.462.890</u>	<u>572.459.999</u>
	<u>101.708.850.942</u>	<u>98.923.536.250</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>419.919.655.588</b></u>	<u><b>428.756.976.006</b></u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
VND						
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Mua mới	1.439.050.871	287.600.000	5.617.359.104	-	-	7.344.009.975
Thanh lý	-	-	(5.057.381.819)	(744.577.653)	-	(5.801.959.472)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	98.234.184.061	29.252.152.256	34.375.201.100	10.922.219.305	4.476.924.975	177.260.681.697
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong kỳ	(748.605.533)	(488.451.316)	(2.021.200.520)	-	(262.616.794)	(3.520.874.163)
Thanh lý			2.620.220.015	744.577.653		3.364.797.668
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(46.497.066.617)	(17.462.717.348)	(25.540.143.174)	(10.922.219.305)	(3.336.182.103)	(103.758.328.547)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	51.737.117.444	11.789.434.908	8.835.057.926	-	1.140.742.872	73.502.353.150
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2025	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.010)	(11.210.050.843)	(11.251.176.853)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(2.696.351.955)</u>	<u>(76.909.353.454)</u>	<u>(79.605.705.409)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>13.042.005.268</u>	<u>57.756.835.023</u>	<u>70.798.840.291</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>13.000.879.258</u>	<u>46.546.784.180</u>	<u>59.547.663.438</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thế chấp để đảm bảo cho     các khoản vay     (TM số 23.1)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	-	23.130.540.000	23.130.540.000
Thanh lý	-	(7.273.072.192)	(7.273.072.192)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>25.019.644.770</u>	<u>378.975.904.358</u>	<u>403.995.549.128</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Tăng trong kỳ	(19.726.726)	(8.707.722.384)	(8.727.449.110)
Thanh lý	-	1.398.697.461	1.398.697.461
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(10.003.303.376)</u>	<u>(69.554.854.201)</u>	<u>(79.558.157.577)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>15.036.068.120</u>	<u>300.872.607.272</u>	<u>315.908.675.392</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>15.016.341.394</u>	<u>309.421.050.157</u>	<u>324.437.391.551</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (TM số 29.1)	18.688.003.573	17.315.542.288
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (TM số 30)	(13.179.306.275)	(7.481.701.962)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 37.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Mua sắm	5.100.787.220	5.449.486.778

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.890.306.773.655	1.791.978.282.984
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.892.715.773.655</b>	<b>1.794.387.282.984</b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %	
Paragon (i)	Bất động sản	50,53		50,00	
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00		50,00	
Anabuki (iii)	Bất động sản	30,59		30,59	

- (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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Tăng trong kỳ (TM số 4.1)	-	-	73.660.000.000	73.660.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	1.602.767.630.211
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.298.143.389	26.074.227.496	(103.880.214)	28.268.490.671
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(3.600.000.000)	-	(3.600.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	14.131.868.604	274.441.323.283	(1.034.048.443)	287.539.143.444
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	18.720.368.604	814.441.323.283	1.057.145.081.768	1.890.306.773.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		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>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng PG	126.133.528.772	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	63.724.584.659	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	<u>439.389.537.946</u>	<u>757.172.901.006</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>629.247.651.377</u></b>	<b><u>1.027.334.006.102</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	618.563.517.342	1.004.842.005.053
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	10.684.134.035	22.492.001.049

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.678.677.181.054	3.021.413.994.305
Khác	<u>147.818.673</u>	<u>2.265.818.673</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.678.824.999.727</u></b>	<b><u>3.023.679.812.978</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	2.678.677.181.054	3.021.413.994.305
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	147.818.673	2.265.818.673

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
				VND
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	361.187.144.987	104.120.112.131	(93.024.230.987)	372.283.026.131
Các loại thuế khác	1.067.997.653	806.169.236	-	1.874.166.889
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.255.142.640</b>	<b>104.926.281.367</b>	<b>(93.024.230.987)</b>	<b>374.157.193.020</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	332.016.204.720	106.523.729.194	(375.842.024.158)	62.697.909.756
Thuế thu nhập cá nhân	37.107.752.881	59.026.111.789	(68.879.912.439)	27.253.952.231
Thuế giá trị gia tăng	20.519.863.447	166.090.681.905	(162.166.932.037)	24.443.613.315
Các loại thuế khác	77.164.654	6.454.783.346	(5.197.428.167)	1.334.519.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.720.985.702</b>	<b>338.095.306.234</b>	<b>(612.086.296.801)</b>	<b>115.729.995.135</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	932.575.024.638	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	89.486.755.757	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	66.137.894.696	169.955.936.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.088.199.675.091</u></b>	<b><u>1.249.233.122.028</u></b>

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ đã nhận	337.739.161.187	232.964.338.164
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	330.112.679.619	321.905.492.114
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	81.455.656.752	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	58.134.008.888	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	10.245.079.000	5.218.892.200
Khác	85.799.128.411	67.748.737.395
	<u>903.485.713.857</u>	<u>1.418.048.328.492</u>
<b>Dài hạn</b>		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	130.886.839.041	-
Ký quỹ	89.619.698.162	121.655.266.207
Khác	4.923.558.000	188.542.649
	<u>225.430.095.203</u>	<u>121.843.808.856</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.128.915.809.060</u></b>	<b><u>1.539.892.137.348</u></b>

**23. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 23.1)	863.103.671.873	1.108.656.774.446
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 23.2)	459.176.069.657	1.025.027.819.631
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 23.3)	169.201.054.393	169.201.054.393
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 23.4)	-	655.575.633.373
	<u>1.491.480.795.923</u>	<u>2.958.461.281.843</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 23.4)	3.619.617.916.662	2.956.515.416.664
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 23.2)	1.739.870.764.114	1.046.203.361.118
	<u>5.359.488.680.776</u>	<u>4.002.718.777.782</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.850.969.476.699</u></b>	<b><u>6.961.180.059.625</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.997.241.094	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2025 đến ngày 22 tháng 3 năm 2026	7 - 7,4	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	156.029.507.717	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	6,8 - 7,3	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	74.146.669.553	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 21 tháng 2 năm 2026	7,8 - 8,8	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)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam	24.679.131.197	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2026 đến ngày 17 tháng 3 năm 2026	6,6 - 7,3	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.026.531.680	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 10 năm 2025	6 - 6,9	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	17.715.793.824	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2025 đến ngày 22 tháng 8 năm 2025	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 (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.817.802.089	Ngày 23 tháng 12 năm 2025	6,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>863.103.671.873</b>			

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	710.276.767.487	Ngày 15 tháng 4 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,2 - 8,3	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	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ (TM số 7)
Vay 3	182.855.066.284	Ngày 24 tháng 11 năm 2026	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8 - 9,5	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 5	117.094.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Ehome PG Hải Phòng	9	
Vay 4	71.321.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	717.500.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,4	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.199.046.833.771</b>				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	1.739.870.764.114				
- Vay dài hạn đến hạn trả	459.176.069.657				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**23.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Cá nhân 5 (i)	71.538.326.525	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4
Cá nhân 6 (i)	49.584.591.368	Ngày 31 tháng 10 năm 2025	4
Cá nhân 7 (i)	48.078.136.500	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	4
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.201.054.393</u></b>		

(i) Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Nhóm Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền cho các cá nhân này.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	350.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	34.482.759 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	150.000.000.000					
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9,8 - 11	Ngày 4 tháng 6 năm 2028	Thanh toán toàn bộ khoản gốc trái phiếu đến hạn	38.552.000 cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7,4	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.4 Trái phiếu tiếp theo

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	126.000.000.000				
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000	9,5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	16.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành

(40.382.083.338)

**Ngày 30 tháng 6 năm 2025**

**3.619.617.916.662**

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn

3.619.617.916.662

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625
Tiền thu từ đi vay	1.253.227.157.490	660.000.000.000	1.913.227.157.490
Tiền chi trả nợ gốc	(1.370.964.607.041)	(660.000.000.000)	(2.030.964.607.041)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(5.940.000.000)	(5.940.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	13.466.866.625	13.466.866.625
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>3.231.351.560.037</u>	<u>3.619.617.916.662</u>	<u>6.850.969.476.699</u>

**24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ (TM số 27.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(28.076.683.752)	(34.781.173.539)
Ngày 30 tháng 6	<u>57.142.630.431</u>	<u>73.070.092.825</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được 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:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	30.656.369.927	25.495.948.477
<b>Dài hạn</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	260.216.002.282	248.771.574.944
Tiền cho thuê nhận trước	20.490.247.608	54.507.282.664
	<u>280.706.249.890</u>	<u>303.278.857.608</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>311.362.619.817</b></u>	<u><b>328.774.806.085</b></u>

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	-	-	-	67.853.688.830	67.853.688.830
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.721.481.280.245	9.225.205.398.566

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>							
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	207.686.397.754	207.686.397.754	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)	
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)	
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>	<b>3.850.753.040.000</b>	<b>2.643.023.306.759</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>3.163.121.724.935</b>	<b>9.669.824.173.256</b>	

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 67/2024/NQ/ĐHĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>385.075.304</b>	<b>385.075.304</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	384.777.471
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	385.075.304	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 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.

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ</b>		
Cổ tức đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả	186.827.634.436	157.887.710.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn điều lệ đã góp	2.202.302.636.436	2.417.160.473.936
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quý 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	<u>976.452.834.971</u>	<u>1.106.365.161.311</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.548.992.903.078</u></b>	<b><u>4.893.763.066.918</u></b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	(293.942.703)	26.996.927.760
Góp vốn	45.000.000.000	-
Thoái vốn	(258.500.000.000)	-
Chuyển nhượng cổ phần	(1.357.837.500)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	(4.278.803.821)	-
Cổ tức đã công bố	<u>(125.339.579.816)</u>	<u>(95.905.102.520)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>4.548.992.903.078</u>	<u>4.080.631.482.050</u>
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	630.785.616.438	1.127.308.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.063.715.825.616</b>	<b>456.934.229.202</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.905.528.028.604	371.875.801.170
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	88.212.200.348	7.173.173.266
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	51.287.593.091	60.569.712.478
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	18.688.003.573	17.315.542.288
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.063.715.825.616</b>	<b>456.934.229.202</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.062.528.282.368	410.163.870.744
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	1.187.543.248	46.770.358.458

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	92.173.908.407	44.933.589.273
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	230.694.322.127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.173.908.407</b>	<b>275.627.911.400</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.183.285.009.233	166.377.863.220
Giá vốn dịch vụ xây dựng	76.680.284.622	6.363.504.979
Giá vốn dịch vụ cung cấp	45.961.283.836	61.606.398.826
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.179.306.275	7.481.701.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.319.105.883.966</u></b>	<b><u>241.829.468.987</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	140.121.567.549	21.617.578.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.790.780.703	29.749.562.125
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	7.743.126.270	11.995.746.243
Chi phí nhân viên	173.238.182	754.860.370
Khác	3.596.135.384	11.228.681.602
	<u>220.424.848.088</u>	<u>75.346.428.439</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	152.438.193.262	127.956.950.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.597.351.275	95.434.411.531
Chi phí khấu hao	15.519.849.244	12.440.550.513
Chi phí thuê	1.014.290.618	10.446.901.006
Khác	8.444.036.216	6.526.970.239
	<u>224.013.720.615</u>	<u>252.805.784.261</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>444.438.568.703</u></b>	<b><u>328.152.212.700</u></b>

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	134.715.325.820	104.407.402.045
Chi phí phát hành trái phiếu	13.466.866.625	13.744.057.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>148.182.192.445</u></b>	<b><u>118.151.459.252</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	15.294.254.803	12.824.455.507
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	4.188.633.507	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.966.348.878	10.588.531.420
Khác	5.923.058.307	1.450.518.419
	<u>27.372.295.495</u>	<u>24.863.505.346</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	(5.258.315.221)	(6.015.952.780)
Khác	(3.108.356.022)	(150.461.079)
	<u>(8.366.671.243)</u>	<u>(6.166.413.859)</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<u><b>19.005.624.252</b></u>	<u><b>18.697.091.487</b></u>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thuế TNDN hiện hành	104.827.265.998	52.829.732.893
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.696.463.196	156.524.972
	<u>106.523.729.194</u>	<u>52.986.257.865</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	(22.478.980.413)	(17.086.835.939)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>84.044.748.781</b></u>	<u><b>35.899.421.926</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>291.437.203.832</b>	<b>130.750.038.516</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	58.287.440.766	26.150.007.703
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	20.212.413.941	11.258.219.265
Chi phí không được trừ	8.667.472.667	10.226.759.261
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.491.216.409	733.321.961
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(5.653.698.134)	(13.524.789.473)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	465.667.569
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	1.696.463.196	156.524.972
Khác	(1.656.560.064)	433.710.668
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>84.044.748.781</b>	<b>35.899.421.926</b>

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

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	293.946.238.478	274.858.709.545	19.087.528.933	20.114.434.478	
Chi phí phải trả	87.036.386.673	69.810.157.655	17.226.229.018	1.424.283.496	
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	37.408.894.769	38.770.930.695	(1.362.035.926)	(5.652.375.595)	
Lỗi thuế kết chuyển sang	17.863.587.980	17.804.571.707	-	10.116.983.071	
Khác	-	-	59.016.272	675.249.971	
	<b>436.255.107.900</b>	<b>401.244.369.602</b>			

#### Thuế TNDN hoãn lại phải trả

Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh 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 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

	(906.668.046.033)	(909.064.994.836)	(14.928.706.688)	5.009.422.703
	(154.408.604.885)	(139.479.898.197)	2.396.948.804	(14.601.162.185)
	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-
	<b>(1.065.996.650.918)</b>	<b>(1.053.464.893.033)</b>		

#### Thu nhập thuế TNDN hoãn lại

**22.478.980.413**      **17.086.835.939**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 446.534.528.092 VND (2024: VND 380.002.096.527) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(168.608.057.933)	378.975.595.089
2024 (*)	2029	55.102.850.956	-	55.102.850.956
2025 (*)	2030	12.456.082.047	-	12.456.082.047
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>618.700.625.547</b>	<b>(172.166.097.455)</b>	<b>446.534.528.092</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2025
2023	2028	(i)	257.198.327.126	(20.042.848.328)	237.155.478.798
2025	2030	(i)	101.062.069.706	-	101.062.069.706
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>358.260.396.832</b>	<b>(20.042.848.328)</b>	<b>338.217.548.504</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Paragon	Công ty liên doanh
Anabuki	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
NNH Mizuki	Cổ tức	3.600.000.000	175.284.000.000
	Cung cấp dịch vụ	1.175.193.856	45.060.832.370
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Anabuki	Cung cấp dịch vụ	12.349.392	1.709.526.088
(*) Doanh thu với các bên liên quan (TM số 29.1)		1.187.543.248	46.770.358.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. 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:

		VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	4.267.480.923	55.740.925.659
Anabuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		<b>6.745.546.807</b>	<b>125.191.991.543</b>
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Anabuki	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
<b>Phải thu khác</b>			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	7.200.000.000	4.527.312.825
Anabuki	Khác	927.312.825	-
		<b>63.572.775.819</b>	<b>59.972.775.819</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	110.000.000	110.000.000
		<b>677.000.000</b>	<b>677.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Anabuki	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	10.684.134.035	22.492.001.049
<b>Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	147.818.673	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		<b>147.818.673</b>	<b>2.265.818.673</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.654.070.135	8.640.558.885
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	<u>25.414.959.836</u>	<u>22.715.203.959</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.069.029.971</u></b>	<b><u>31.355.762.844</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>554.092.083</u>	<u>554.092.083</u>

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Điều chỉnh lại)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>207.686.397.754</b>	<b>67.853.688.830</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>(15.384.319.888)</u>	<u>(6.713.657.419)</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>192.302.077.866</b>	<b>61.140.031.411</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	<u>385.075.304</u>	<u>384.777.471</u>
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ</b>	<b>385.075.304</b>	<b>384.777.471</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	499	159
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	499	159

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 ("NQĐHĐCĐ 2025").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	14.340.578.070	10.685.004.450
Từ 1 đến 5 năm	21.935.050.971	20.204.578.091
Trên 5 năm	4.034.500.303	5.308.553.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.310.129.344</u></b>	<b><u>36.198.135.571</u></b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	20.074.969.744	8.553.850.594
Từ 1 đến 5 năm	57.024.589.260	30.122.740.669
Trên 5 năm	45.120.778.382	19.607.020.588
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>122.220.337.386</u></b>	<b><u>58.283.611.851</u></b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari (*)	2.762.631.771.308	1.572.120.786.989	1.190.510.984.319
Dự án Cần Thơ	1.962.170.538.499	681.135.984.349	1.281.034.554.150
Dự án VCT	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.439.268.137	131.795.975.018	188.643.293.119
Dự án Mizuki	188.549.290.675	4.570.958.384	183.978.332.291
Dự án Southgate	120.342.076.070	25.605.255.581	94.736.820.489
Khác	231.125.884.658	14.808.422.277	216.317.462.381
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.058.225.806.236</u></b>	<b><u>2.719.568.235.725</u></b>	<b><u>3.338.657.570.511</u></b>

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, bao gồm trong tổng giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Công ty đã chi cho khoản mục chi phí xây dựng, chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo...) cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.673.733.649.493 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32a/2025/NQ/HĐQT/NLG, ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua phê duyệt việc chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Đồng Nai Waterfront, tương ứng với 15,1% vốn điều lệ, theo đó sau khi giao dịch hoàn tất tỉ lệ sở hữu của Công ty dự kiến giảm xuống 50%.

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

  
Võ Hoài Vũ  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



**BẢN SAO**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 53

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc đầu tư
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 03/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 1 tháng 8 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:  
  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
No.2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11612990/69175724/LR-R

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future  
with confidence

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Công ty TNHH trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Yoong Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN ĐỨC HÙNG**

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 000048028

Quyển số: 08 SCT/BS/CCNDH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28-08-2025

Công chứng viên



*Nguyễn Đức Hùng*

C.T.T.N.H.H.  
G  
NG  
CHÍ MINH  
S.Đ.K.  
H  
Y  
O  
N  
A  
C

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

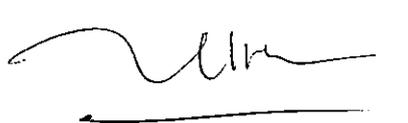
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.056.791.717.999</b>	<b>8.007.268.581.800</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.889.889.970.301</b>	<b>3.390.289.401.797</b>
111	1. Tiền		575.289.349.140	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.314.600.621.161	2.517.580.790.600
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>121.200.623.751</b>	<b>198.606.149.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	121.200.623.751	198.606.149.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.255.575.910.624</b>	<b>1.671.979.926.883</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	786.037.707.028	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	188.482.174.546	174.371.203.395
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	331.831.779.739	520.324.611.467
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.777.274.850.641</b>	<b>2.735.652.126.714</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.777.274.850.641	2.735.652.126.714
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.850.362.682</b>	<b>10.740.977.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.731.577.805	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	6.917.784.877	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	201.000.000	200.000.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.293.049.838.805</b>	<b>12.068.643.642.865</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>235.114.865.093</b>	<b>7.397.919.958</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	235.114.865.093	7.397.919.958
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>49.205.618.946</b>	<b>60.735.627.765</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.568.826.748	2.991.346.569
222	Nguyên giá		19.732.308.118	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.163.481.370)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	46.636.792.198	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.205.758.311)	(64.098.269.313)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>556.425.000</b>	<b>749.690.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		556.425.000	749.690.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>11.883.103.874.652</b>	<b>11.872.943.874.652</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>125.069.055.114</b>	<b>126.816.530.490</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	62.005.298.304	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	63.063.756.810	55.928.298.809
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.349.841.556.804</b>	<b>20.075.912.224.665</b>

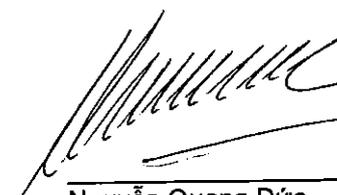
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

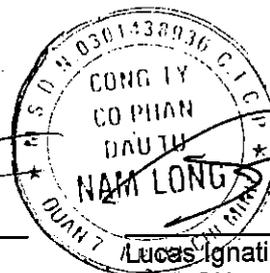
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.501.784.737.157</b>	<b>11.214.883.945.351</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.439.280.854.416</b>	<b>7.639.151.382.932</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	408.477.570.835	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.308.499.349.762	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.111.451.860	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		174.500.067	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	936.547.743.330	1.017.019.034.947
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.051.065.376	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	611.558.108.699	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.068.095.213.663	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	45.765.850.824	43.888.719.300
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.062.503.882.741</b>	<b>3.575.732.562.419</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.768.559.555	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	4.019.617.916.662	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	40.117.406.524	40.406.494.290
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.848.056.819.647</b>	<b>8.861.028.279.314</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>8.848.056.819.647</b>	<b>8.861.028.279.314</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.560.091.463.515	2.576.041.253.182
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		2.355.758.676.486	1.738.748.369.852
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		204.332.787.029	837.292.883.330
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.349.841.556.804</b>	<b>20.075.912.224.665</b>



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

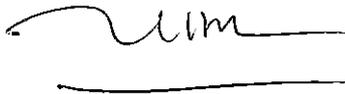
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.817.800.752.193	543.408.630.113
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.144.124.218.917)	(511.323.800.756)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		673.676.533.276	32.084.829.357
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	238.805.752.179	527.759.421.195
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(333.391.407.300) (204.584.561.101)	(191.269.729.193) (174.238.720.043)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(174.914.338.116)	(5.656.567.408)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(150.428.118.180)	(188.233.315.003)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		253.748.421.859	174.684.638.948
31	9. Thu nhập khác		14.302.753.202	1.835.939.767
32	10. Chi phí khác		(718.807.322)	(6.033.090.322)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		13.583.945.880	(4.197.150.555)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		267.332.367.739	170.487.488.393
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(70.135.038.711)	(7.783.894.964)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	7.135.458.001	17.914.092.056
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		204.332.787.029	180.617.685.485



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

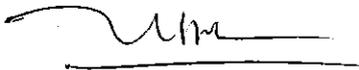
VND

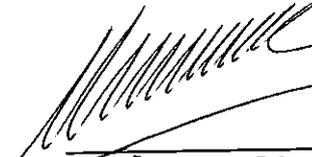
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>267.332.367.739</b>	<b>170.487.488.393</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	11.681.908.819	11.882.053.158
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(238.805.752.179)	(527.034.969.252)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	26	333.391.407.300	187.982.777.250
<b>08</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>373.599.931.679</b>	<b>(156.682.650.451)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		169.105.695.151	(378.824.322.948)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		958.377.276.073	(989.922.786.173)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.149.615.082.208)	1.641.889.628.642
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		8.330.359.460	(19.635.888.417)
14	Tiền lãi vay đã trả		(210.043.240.479)	(180.313.172.787)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(311.541.127.249)	(4.370.815.563)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.274.538.476)	(33.340.162.134)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.185.060.726.049)</b>	<b>(121.200.169.831)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(151.900.000)	(2.064.500.000)
23	Tiền chi thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(21.594.474.751)	(498.071.125.589)
24	Tiền thu thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		99.000.000.000	297.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(268.660.000.000)	(932.334.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		258.500.000.000	270.896.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		249.694.858.792	352.459.090.948
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>316.788.484.041</b>	<b>(512.114.034.641)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		958.971.628.433	1.091.864.314.325
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hoàn trả nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")		(1.400.865.547.062)	(466.161.429.815)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(190.233.270.859)	(154.771.913.681)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(632.127.189.488)</b>	<b>470.930.970.829</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

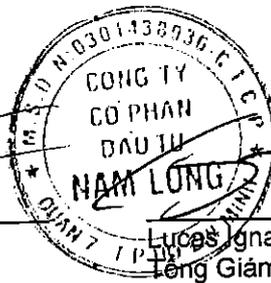
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.500.399.431.496)	(162.383.233.643)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.390.289.401.797	339.184.233.454
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.889.889.970.301	176.800.999.811

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Phúc Kim  
 Người lập

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

  
 \_\_\_\_\_  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 27 vào ngày 17 tháng 2 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp và hai (2) 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 lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NN Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

(\*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

(\*\*) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 125 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 1 tháng 8 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

#### 3.5 Thuê tài sản

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

#### 3.10 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.14 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ, tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4 CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

**4.1 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon**

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025. (Thuyết minh ("TM") số 14.2).

**4.2 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Kikyo Valora**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN. (TM số 14.1).

**4.3 Thoái vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại NLG - NNR - HR Fuji**

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ NLG - NNR - HR Fuji với tổng giá trị 258.500.000.000 VND. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 0311402008 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho NLG - NNR - HR Fuji. (TM số 14.1).

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	277.545.088	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng (*)	575.011.804.052	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền (**)	1.314.600.621.161	2.517.580.790.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.889.889.970.301</u></b>	<b><u>3.390.289.401.797</u></b>

(\*) Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 152.075.000.000 VND tại các ngân hàng thương mại hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm cho quý thanh toán cho các khách hàng mua nhà, đất tại Dự án Nam Long Cần Thơ.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4,75%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NĂM 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 sáu tháng với lãi suất dao động từ 5,1%/năm đến 5,55%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên liên quan (TM số 29)	227.769.643.336	337.869.310.325
Phải thu các khách hàng khác	558.268.063.692	690.190.552.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>786.037.707.028</b>	<b>1.028.059.862.710</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>785.851.945.533</b>	<b>1.027.874.101.215</b>

(\*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (TM số 20.4)

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.665.683.566	94.638.978.363
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	42.145.775.532	40.119.070.329
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ/nhà cung cấp	69.092.453.949	64.403.958.995
- Đinh Tiên Hoàng	11.622.100.245	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Xây dựng Delta	1.784.206.847	1.784.206.847
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	7.091.305.620
- Các nhà thầu phụ khác	55.686.146.857	55.528.446.528
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	22.724.037.031	15.328.266.037
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>188.482.174.546</b>	<b>174.371.203.395</b>
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>137.892.185.352</b>	<b>123.781.214.201</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	244.759.019.500	183.410.709.500
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	41.209.599.589	276.913.339.316
Tạm ứng cho nhân viên	18.770.029.057	32.092.258.498
Khác	27.093.131.593	27.908.304.153
	<u>331.831.779.739</u>	<u>520.324.611.467</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu cổ tức	227.716.068.493	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.398.796.600	7.397.919.958
	<u>235.114.865.093</u>	<u>7.397.919.958</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>566.946.644.832</b></u>	<u><b>527.722.531.425</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	293.144.922.655	245.933.138.014
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)</i>		
- Ngắn hạn	41.836.912.414	277.540.652.141
- Dài hạn	231.964.809.763	4.248.741.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	1.750.018.080.872	2.684.534.548.980
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	27.256.769.769	51.117.577.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.777.274.850.641</b>	<b>2.735.652.126.714</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ (*)	1.384.681.779.414	1.849.664.002.876
Dự án Phước Long B - mở rộng	118.906.355.402	123.577.414.433
Dự án Akari	98.044.048.180	552.952.765.915
Dự án Tân Thuận Đông	81.958.375.507	79.855.192.195
Dự án Long An 36ha (**)	23.402.093.115	18.491.524.622
Dự án Gò Ô Môi	12.505.057.129	12.312.418.134
Dự án Areco (Flora Novia)	-	17.160.858.680
Các dự án khác	30.520.372.125	30.520.372.125
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VSIP	17.730.171.621	17.610.171.621
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án VCT	-	26.057.514.909
Khác	4.141.019.438	2.064.312.494
(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 19.612.328.767 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 27.568.787.727 VND).		
(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 20.3).		

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	2.427.847.584	1.994.001.667
Phí hoa hồng môi giới	2.723.730.221	3.185.002.221
Khác	580.000.000	-
	<b>5.731.577.805</b>	<b>5.179.003.888</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới	58.551.882.115	66.159.656.000
Công cụ, dụng cụ	3.453.416.189	4.728.575.681
	<b>62.005.298.304</b>	<b>70.888.231.681</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.736.876.109</b>	<b>76.067.235.569</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.557.366.415	19.580.408.118
Mua mới trong kỳ	-	-	-	151.900.000	151.900.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.403.328.285	1.279.899.200	2.339.814.218	14.709.266.415	19.732.308.118
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	592.209.200	790.363.100	12.779.166.500	14.161.738.800
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.010.396.008)	(812.374.435)	(1.489.629.234)	(13.276.661.872)	(16.589.061.549)
Khấu hao trong kỳ	(77.319.763)	(28.066.566)	(135.915.061)	(333.118.431)	(574.419.821)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.087.715.771)	(840.441.001)	(1.625.544.295)	(13.609.780.303)	(17.163.481.370)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	392.932.277	467.524.765	850.184.984	1.280.704.543	2.991.346.569
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	315.612.514	439.458.199	714.269.923	1.099.486.112	2.568.826.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.946.495.200	21.946.495.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(64.098.269.313)	(64.098.269.313)
Hao mòn trong kỳ	-	(11.107.488.998)	(11.107.488.998)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(75.205.758.311)	(75.205.758.311)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	281.743.975	57.462.537.221	57.744.281.196
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	281.743.975	46.355.048.223	46.636.792.198

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.883.103.874.652</b>	<b>11.872.943.874.652</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp) %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp) %	Giá gốc đầu tư VND
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(iii) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(v) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	668.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	505.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	(ii) 59,11	486.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	(i),(iv) 50,00	51.714.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>10.278.979.990.403</u></b>		<b><u>10.342.479.990.403</u></b>

- (i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này.
- (ii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Kikyo Valora đang trong quá trình cập nhật GCNĐKDN.
- (iii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).
- (iv) Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ NLG - NNR - HR Fuji với tổng giá trị 258.500.000.000 VND. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 0311402008 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho NLG - NNR - HR Fuji.
- (v) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 20.5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,53	1.064.123.884.249	50,00	990.463.884.249
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.604.123.884.249</b>		<b>1.530.463.884.249</b>

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025.
- (ii) Hoạt động chính của NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho các bên khác	147.365.100.397	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	63.724.584.659	248.886.780.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyễn	-	25.642.981.950
- Các nhà cung cấp khác	83.640.515.738	191.697.987.409
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	261.112.470.438	548.786.548.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.477.570.835</b>	<b>1.015.014.298.623</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	1.306.969.652.762	2.078.479.744.440
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	1.529.697.000	286.544.324.600
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	-	267.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.308.499.349.762</u></b>	<b><u>2.632.024.069.040</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.306.969.652.762	2.074.832.047.440
Các bên liên quan (TM số 29)	1.529.697.000	557.192.021.600

(\*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	5.361.973.518	32.386.116.328	(30.830.304.969)	6.917.784.877
Các loại thuế khác	200.000.000	1.000.000	-	201.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.561.973.518</u></b>	<b><u>32.387.116.328</u></b>	<b><u>(30.830.304.969)</u></b>	<b><u>7.118.784.877</u></b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	270.401.972.964	70.135.038.711	(311.541.127.249)	28.995.884.426
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	270.401.972.964	64.967.427.986	(306.373.516.524)	28.995.884.426
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	5.167.610.725	(5.167.610.725)	-
Thuế thu nhập cá nhân	26.721.233.336	34.376.494.377	(38.171.989.333)	22.925.738.380
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	111.776.875.040	(107.587.045.986)	4.189.829.054
Các loại thuế khác	-	3.681.284.395	(3.681.284.395)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>297.123.206.300</u></b>	<b><u>219.969.692.523</u></b>	<b><u>(460.981.446.963)</u></b>	<b><u>56.111.451.860</u></b>

(\*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ và nộp vào ngân sách nhà nước trong kỳ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	643.964.033.925	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	181.388.325.984	176.919.475.680
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	104.525.741.921	126.430.177.956
Chi phí phát hành trái phiếu	5.940.000.000	-
Các khoản chi phí hoạt động khác	729.641.500	1.159.501.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>936.547.743.330</b>	<b>1.017.019.034.947</b>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>803.609.405.129</i>	<i>885.480.905.957</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>132.938.338.201</i>	<i>131.538.128.990</i>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	333.000.000.000	583.000.000.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì	129.609.860.440	108.739.139.128
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	103.504.145.173	168.321.175.361
Lệ phí trước bạ	22.240.159.749	3.096.327.996
Phải trả cổ tức	3.370.177.298	1.450.871.461
Khác	19.833.766.039	14.207.925.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.558.108.699</b>	<b>878.815.439.678</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>437.725.824.088</i>	<i>751.981.842.026</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>173.832.284.611</i>	<i>126.833.597.652</i>

(\*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, công ty con của Công ty với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Trong kỳ, công ty đã thực hiện hoàn vốn hợp tác kinh danh với số tiền là 250.000.000.000 VND theo nghị quyết số 05/2025/NQ-BCC của Ban điều phối Akari BCC.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	590.532.569.582	675.926.488.211
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	312.020.552.171	408.020.552.171
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (TM 20.2)	165.542.091.910	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.5)	-	655.575.633.373
	<u>1.068.095.213.663</u>	<u>1.739.522.673.755</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 20.5)	3.619.617.916.662	2.956.515.416.664
Vay ngân hàng (TM số 20.4)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên liên quan	-	176.042.091.910
	<u>4.019.617.916.662</u>	<u>3.532.557.508.574</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>5.087.713.130.325</b></u>	<u><b>5.272.080.182.329</b></u>

**20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2026	6,00
Nam Phát Land	90.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	6,00
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2026	8,00
Nam Long Mekong	33.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6,00
Nam Long Mekong	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2025	6,00
Nam Long Retail	9.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>312.020.552.171</b></u>		

**20.2 Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn đến hạn trả bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Nam Phan	<u>165.542.091.910</u>	Ngày 15 tháng 5 năm 2026	6,00

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.997.241.094 VND	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2025 đến ngày 22 tháng 3 năm 2026	7,00 - 7,40	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5, Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.690.994.719	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7,00	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.026.531.680	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 10 năm 2025	6,00 - 6,90	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	14.817.802.089	Ngày 23 tháng 12 năm 2025	6,50	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>590.532.569.582</b>			

#### 20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000 VND	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
20.5	Trái phiếu	VND				
	Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành					
	Trái phiếu					
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
		450.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027		31.034.482 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
		350.000.000.000				34.482.759 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
		150.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9,8 - 11,00	Ngày 4 tháng 6 năm 2028	Thanh toán toàn bộ khoản gốc trái phiếu đến hạn	38.552.000 cổ phần Công ty Cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	500.000.000.000	7,70	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu (TM số 14.1)

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	126.000.000.000				
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ Generali Việt Nam	126.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	100.000.000.000	9,50			
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	100.000.000.000		Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	16.000.000.000				
		12.000.000.000				
		<b>(40.382.083.338)</b>				
		<b>3.619.617.916.662</b>				

Trừ:

Chi phí phát hành

**Ngày 30 tháng 6 năm 2025**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

3.619.617.916.662

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.6 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ**

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.659.989.132.292	3.612.091.050.037	5.272.080.182.329
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	298.971.628.433	660.000.000.000	958.971.628.433
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(490.865.547.062)	(660.000.000.000)	(1.150.865.547.062)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(5.940.000.000)	(5.940.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	13.466.866.625	13.466.866.625
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>1.468.095.213.663</u>	<u>3.619.617.916.662</u>	<u>5.087.713.130.325</u>

**21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngày 1 tháng 1	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(26.252.868.476)</u>	<u>(33.340.162.134)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>45.765.850.824</u>	<u>59.543.626.964</u>

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình nhà ở để bán đã hoàn thành việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	180.617.685.485	180.617.685.485
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.919.366.055.337</u>	<u>8.204.353.081.469</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>					
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	204.332.787.029	204.332.787.029
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.560.091.463.515</u>	<u>8.848.056.819.647</u>

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng quản trị số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025. Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.850.753.040.000</u>	<u>3.847.774.710.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	190.233.270.859	154.771.913.681

**23.3 Vốn cổ phần**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu được phép phát hành	385.075.304	385.075.304
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	385.075.304	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	385.075.304	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 30 tháng 6 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.815.035.884.593	541.007.404.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.764.867.600	2.401.225.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.817.800.752.193</b></u>	<u><b>543.408.630.113</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)</i>	104.588.447.438	538.764.457.669
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.713.212.304.755	4.644.172.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	183.942.263.896	287.976.374.974
Lãi tiền gửi ngân hàng	54.863.488.283	12.061.101.113
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	227.721.945.108
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>238.805.752.179</u></b>	<b><u>527.759.421.195</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	1.144.109.206.917	511.149.738.623
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.012.000	174.062.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.144.124.218.917</u></b>	<b><u>511.323.800.756</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi trái phiếu	147.071.397.253	140.981.287.669
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	115.321.648.730	724.451.943
Chi phí lãi vay	57.513.163.848	33.257.432.374
Chi phí phát hành trái phiếu	13.485.197.469	13.744.057.207
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	2.562.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.391.407.300</u></b>	<b><u>191.269.729.193</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng môi giới	173.579.235.908	4.693.677.149
Chi phí nhân viên	173.238.182	687.943.704
Khác	1.161.864.026	274.946.555
	<u>174.914.338.116</u>	<u>5.656.567.408</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	72.037.487.477	74.765.505.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.166.660.127	91.594.624.563
Chi phí khấu hao	11.582.320.486	11.826.200.936
Chi phí đi thuê	9.157.172.213	9.604.375.277
Thuế GTGT không khấu trừ	6.105.647.569	-
Khác	378.830.308	442.608.654
	<u>150.428.118.180</u>	<u>188.233.315.003</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>325.342.456.296</b></u>	<u><b>193.889.882.411</b></u>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	68.438.575.515	7.783.894.964
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.696.463.196	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>70.135.038.711</b></u>	<u><b>7.783.894.964</b></u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.135.458.001)</u>	<u>(17.914.092.056)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>62.999.580.710</b></u>	<u><b>(10.130.197.092)</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>315.863.658.522</b>	<b>170.487.488.393</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	63.172.731.704,	34.097.497.679
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	20.212.413.941	11.258.219.265
Chi phí không được trừ	520.314.922	1.310.926.064
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	23.064.329.746	144.889.720
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(36.788.452.779)	(57.595.274.995)
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.696.463.196	-
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	653.545.175
Khác	828.038.137	-
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>72.705.838.867</b>	<b>(10.130.197.092)</b>

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**28.2 Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành**

Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
			VND	
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	25.171.663.668	27.696.167.527	(2.524.503.859)	7.783.894.956
Chi phí phải trả	16.089.211.998	16.135.508.295	(46.296.297)	13.214.029
Chênh lệch giá vốn hàng bán	11.684.883.305	1.978.625.148	9.706.258.157	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.117.997.839	10.117.997.839	-	-
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	-	-	10.116.983.071
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>63.063.756.810</b>	<b>55.928.298.809</b>	<b>7.135.458.001</b>	<b>17.914.092.056</b>
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>				

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.4 Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 378.975.595.089 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 30/06/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
<i>Trụ sở chính</i>				
2023 (*)	2028	542.287.281.391	(163.311.686.302)	378.975.595.089
<i>Chi nhánh hạch toán độc lập</i>				
2021 (**)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (**)	2028	5.296.371.631	(5.296.371.631)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>551.141.692.544</b>	<b>(172.166.097.455)</b>	<b>378.975.595.089</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(\*\*) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 10.084.201.910 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**28.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại kỳ kết thúc giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 338.217.548.504 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 237.155.478.798 VND) có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND						
Năm phát sinh	Năm	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 30/06/2025	Chi phí lãi vay không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2025
2023	2028	(i)	254.694.273.267	(17.538.794.469)	-	237.155.478.798
2025	2030	(i)	101.062.069.706	-	-	101.062.069.706
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>355.756.342.973</b>	<b>(17.538.794.469)</b>	<b>-</b>	<b>338.217.548.504</b>

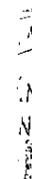
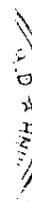
(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Nam Long VCD	Công ty con
Nguyễn Sơn	Công ty con
Nam Phan	Công ty con
Nam Long ADC	Công ty con
Nam Long Mekong	Công ty con
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con
Flora	Công ty con
Valora	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Nam Viên	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
6D	Công ty con
Sàn Giao Dịch	Công ty con
Dịch vụ Nam Long	Công ty con
Vận tải Nam Long	Công ty con
Nam Long CP	Công ty con
Nam Long Land	Công ty con
Đồng Nai Waterfront	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phát Land	Công ty con
Nam Long Retail	Công ty con
Nam Long SPV	Công ty con
Paragon	Công ty liên doanh
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Anabuki	Công ty liên kết
Thái Bình	Bên liên quan
Tân Hiệp	Bên liên quan



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Nam Long VCD	Công ty con	Hoàn tiền tạm ứng	286.544.324.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	78.520.211.671	217.369.125.000
		Nhận trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
		Chi phí thuê	188.739.347	188.739.347
		Nhận cổ tức	-	13.124.192.220
		Phí dịch vụ quản lý	-	87.687.268
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Hoàn tiền tạm ứng	267.544.324.000	-
		Thoái vốn	258.500.000.000	-
		Lợi nhuận phải trả	115.321.648.730	724.451.943
		Phải thu cổ tức	34.789.041.096	5.789.095.891
		Phí dịch vụ	1.800.000.000	1.800.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	195.000.000.000	-
		Lãi vay	3.016.666.668	3.033.333.334
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	88.458.972.333	124.221.592.825
		Góp vốn	-	618.334.000.000
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	168.334.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	84.039.416.227	-
		Lãi vay	1.026.286.658	1.486.956.750
		Nhận cổ tức	-	356.340.000
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Nhận cổ tức	52.000.000.000	-
		Trả vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay	3.616.652.778	4.128.250.000
		Chi phí xây dựng	2.874.418.442	111.362.000.235
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	46.000.000.000	-
		Trả vay	40.000.000.000	-
		Chi phí thuê	4.584.467.895	3.188.521.220
		Phí dịch vụ quản lý	948.514.694	1.694.261.220
		Lãi vay	993.333.334	-
		Thu chuyển nhượng	-	100.000.000.000
		Góp vốn	-	100.000.000.000
Southgate	Công ty con	Nhận cổ tức	28.500.000.000	28.500.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	202.127.590.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu bán căn hộ	22.677.000.000	-
		Trả gốc vay	6.000.000.000	-
		Lãi vay	426.500.000	-
		Phải thu cổ tức	-	250.000.000
Nam Phan	Công ty con	Trả vay	10.500.000.000	-
		Cổ tức	10.053.222.800	38.604.659.600
		Lãi vay	5.184.103.106	5.706.443.455
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	9.000.000.000	10.400.000.000
		Phải trả lãi vay	2.736.666.667	3.080.000.001
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	3.600.000.000	3.600.000.000
		Chia lợi nhuận	-	171.684.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	79.061.538.669
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	2.401.885.122	40.159.304.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	1.052.652.351	29.174.245.216
		Nhận lợi nhuận	-	3.468.087.263
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí thuê	989.350.645	46.900.000
		Phí dịch vụ quản lý	-	8.341.896.528
		Nhận lợi nhuận	-	4.700.000.000
		Nhận tiền mua căn hộ	-	632.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê	426.555.899	500.334.344
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	900.000.000
		Lãi vay	-	42.466.666
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	20.148.763	334.597.399
		Nhận cổ tức	-	17.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	1.290.477.779
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	282.516.284
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí quản lý	-	53.477.973
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			104.588.447.438	538.764.457.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	145.779.418.615	145.779.418.615
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	22.181.404.576	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	8.932.836.062
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	4.034.971.915	-
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Doanh thu cho thuê	2.340.233.590	1.839.212.590
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	-
Đầu tư Tân Hiệp	Bên Liên quan	Doanh thu khác	330.183.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	312.610.944
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	49.190.972.315
			<b>227.769.643.336</b>	<b>337.869.310.325</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)</i></b>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	11.162.695.988	4.333.220.934
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	765.813.223
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí thuê xe	171.531.500	-
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			<b>22.724.037.031</b>	<b>15.328.266.037</b>
<b><i>Khoản phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)</i></b>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	25.977.690.000	25.977.690.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	5.784.109.589	44.571.780.823
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên doanh	Khác	627.312.825	627.312.825
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	-	199.216.068.493
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	-	1.300.000.000
			<b>41.836.912.414</b>	<b>277.540.652.141</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (TM số 9)</i></b>				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	227.716.068.493	-
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			<b>231.964.809.763</b>	<b>4.248.741.270</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)</i></b>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	97.154.851.787	254.728.578.542
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	82.562.418.010	95.734.005.660
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	34.853.333.691	129.627.801.023
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	25.065.282.221	20.275.355.094
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	12.064.246.281	34.262.093.969
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	4.168.022.858
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000
NLG - NNR – HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	-
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	151.295.000	5.665.694.799
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	112.814.254
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479
			<b>261.112.470.438</b>	<b>548.786.548.268</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>VND</i>				
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 16)</b>				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Mua căn hộ	1.529.697.000	1.529.697.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	-	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	-	2.118.000.000
			<b>1.529.697.000</b>	<b>557.192.021.600</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)</b>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	68.775.670.289	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	1.082.999.997	660.666.665
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>437.725.824.088</b>	<b>751.981.842.026</b>
<b>Vay ngắn hạn (TM số 20.1)</b>				
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	90.000.000.000	100.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	105.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	48.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
			<b>312.020.552.171</b>	<b>408.020.552.171</b>
<b>Vay dài hạn (TM số 20.2)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	176.042.091.910

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 30. CÁC CAM KẾT

### *Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dưới 1 năm	11.157.182.703	9.664.571.793
Từ 1 đến 5 năm	5.702.911.574	1.986.745.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.860.094.277</u></b>	<b><u>11.651.317.308</u></b>

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dưới 1 năm	6.900.272.436	2.388.470.931
Từ 1 đến 5 năm	10.545.110.836	8.967.888.017
Trên 5 năm	6.363.636.364	5.946.117.837
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.809.019.636</u></b>	<b><u>17.302.476.785</u></b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

### Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>			
Dự án Akari (*)	2.762.631.771.308	1.572.120.786.989	1.190.510.984.319
Dự án Cần Thơ	1.962.170.538.499	681.135.984.349	1.281.034.554.150
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.439.268.137	131.795.975.018	188.643.293.119
Dự án Mizuki	188.549.290.675	4.570.958.384	183.978.332.291
Dự án Southgate	120.342.076.070	25.605.255.581	94.736.820.489
Khác	231.125.884.658	14.808.422.277	216.317.462.381
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.058.225.806.236</u></b>	<b><u>2.719.568.235.725</u></b>	<b><u>3.338.657.570.511</u></b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>			
Dự án Akari (*)	2.762.289.288.495	1.572.120.786.989	1.190.168.501.506
Dự án Cần Thơ	1.907.804.214.584	663.555.591.332	1.244.248.623.252
Dự án Vàm Cỏ Đông	472.966.976.889	289.530.853.127	183.436.123.762
Dự án Izumi	320.502.518.137	131.969.096.518	188.533.421.619
Dự án Mizuki	186.445.652.134	4.424.402.384	182.021.249.750
Dự án Southgate	119.369.625.742	25.605.255.581	93.764.370.161
Khác	152.606.993.146	14.961.047.277	137.645.945.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.921.985.269.127</u></b>	<b><u>2.702.167.033.208</u></b>	<b><u>3.219.818.235.919</u></b>

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, bao gồm trong tổng giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Công ty đã chi cho khoản mục chi phí xây dựng, chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo...) cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.673.733.649.493 VNĐ.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

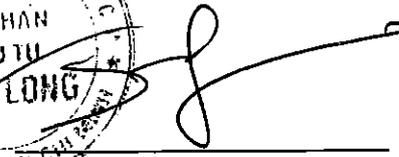
## 31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32a/2025/NQ/HĐQT/NLG, ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua phê duyệt việc chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Đồng Nai Waterfront, tương ứng với 15,1% vốn điều lệ, theo đó sau khi giao dịch hoàn tất tỉ lệ sở hữu của Công ty dự kiến giảm xuống 50%.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Quang Đức  
Kê toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc





Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2025