

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 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 50

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 Kinh doanh số 4103004194, 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 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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 Paragon Đại Phước ("Paragon")	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 - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji ("NLG - NNR - HR - Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	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 ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial ("Nam Long Commercial")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022

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 Trần Xuân Ngọc 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 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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 2022, 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 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 60755865/22987108/LR

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 12 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.973.944.779.648	4.543.322.357.833
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	1.555.875.443.150	1.529.602.510.416
111	1. Tiền		215.875.443.150	521.402.510.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.340.000.000.000	1.008.200.000.000
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		160.461.968.315	669.192.350.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	160.461.968.315	669.192.350.000
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		1.062.294.871.510	961.753.786.818
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	464.088.244.699	363.809.029.059
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	199.062.179.877	204.776.626.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	70.000.000.000	64.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	329.330.208.429	329.353.892.364
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	1.158.388.883.843	1.350.945.937.803
141	1. Hàng tồn kho		1.158.388.883.843	1.350.945.937.803
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		36.923.612.830	31.827.772.796
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	17.862.629.833	31.827.772.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	19.060.982.997	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.219.995.397.080	11.303.714.894.792
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		8.848.697.633	8.780.985.842
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	8.848.697.633	8.780.985.842
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		9.755.900.775	13.501.116.890
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.232.042.414	7.006.343.988
222	Nguyên giá		16.911.546.118	16.837.971.573
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.679.503.704)	(9.831.627.585)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.523.858.361	6.494.772.902
228	Nguyên giá		19.657.361.046	19.475.917.046
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.133.502.685)	(12.981.144.144)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		47.233.871.195	2.265.039.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		47.233.871.195	2.265.039.600
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	14	11.831.064.039.161	11.024.464.039.161
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.982.064.039.161	10.208.464.039.161
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	750.000.000.000	750.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.3	99.000.000.000	66.000.000.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		323.092.888.316	254.703.713.299
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	224.042.539.514	193.154.329.045
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	99.050.348.802	61.549.384.254
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.193.940.176.728	15.847.037.252.625

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.243.506.804.213	7.814.709.186.491
310	I. Nợ ngắn hạn		6.124.106.541.541	5.359.974.717.641
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	398.318.212.727	413.636.112.084
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.108.093.883.376	1.497.743.957.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	150.046.797.291	272.918.308.433
314	4. Phải trả người lao động	17	2.756.430.208	53.818.471.745
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	543.355.164.112	587.496.120.664
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	893.768.213.828	1.286.516.424.501
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.932.904.189.065	1.186.521.723.553
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	94.863.650.934	61.323.599.367
330	II. Nợ dài hạn		2.119.400.262.672	2.454.734.468.850
337	1. Phải trả dài hạn khác		4.735.450.755	4.495.450.755
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.093.356.033.902	2.429.706.123.849
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	21.308.778.015	20.532.894.246
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.950.433.372.515	8.032.328.066.134
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	7.950.433.372.515	8.032.328.066.134
411	1. Vốn cổ phần		3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
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		1.683.820.926.383	1.765.715.620.002
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.498.937.034.363	1.140.319.246.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		184.883.892.020	625.396.373.748
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.193.940.176.728	15.847.037.252.625



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng





Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc


Ngày 12 tháng 8 năm 2022

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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.028.262.884.014	237.229.687.925
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(658.657.727.581)	(156.072.621.792)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		369.605.156.433	81.157.066.133
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	319.500.682.911	471.460.143.917
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(226.280.816.220) (144.202.613.183)	(159.207.722.294) (121.560.614.572)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(66.267.746.457)	(15.945.039.579)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(214.773.613.083)	(175.873.356.228)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		181.783.663.584	201.591.091.949
31	9. Thu nhập khác		3.006.392.834	3.961.121.687
32	10. Chi phí khác		(2.972.981.631)	(77.681.579)
40	11. Lợi nhuận khác		33.411.203	3.883.440.108
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.817.074.787	205.474.532.057
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(7.085.586.270)	-
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	10.152.403.503	47.444.226.989
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		184.883.892.020	252.918.759.046


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		181.817.074.787	205.474.532.057
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	4.000.234.660	3.376.643.044
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(258.385.035.381)	(472.208.860.866)
06	Chi phí lãi vay	26	144.202.613.183	121.560.614.572
08	Lợi (lỗ) nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.634.887.249	(141.797.071.193)
09	Tăng các khoản phải thu		(220.763.293.777)	(137.414.546.871)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		193.634.028.549	(626.380.496.783)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(11.585.156.727)	757.268.533.957
12	Tăng chi phí trả trước		(16.923.067.506)	(23.992.556.304)
14	Tiền lãi vay đã trả		(122.071.519.748)	(110.982.698.037)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(87.615.233.737)	(76.694.770.092)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(151.957.712)	(17.861.610.718)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(193.841.313.409)	(377.855.216.041)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(42.554.906.533)	(4.040.124.700)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.760.300.000.000)	(184.500.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		2.230.030.381.685	116.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(948.600.000.000)	(374.126.017.440)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.000.000.000	20.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		389.093.232.660	409.239.286.718
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		42.668.707.812	(17.426.855.422)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	23.1	-	344.390.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	20.5	894.671.538.123	944.393.783.730
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20.5	(489.283.904.867)	(410.171.636.676)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(227.942.094.925)	(103.283.088.105)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		177.445.538.331	775.329.058.949

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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		26.272.932.734	380.046.987.486
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.529.602.510.416	271.785.045.611
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.555.875.443.150	651.832.033.097



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán 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 Kinh doanh số 4103004194 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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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 Paragon Đại Phước ("Paragon")	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 - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	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 MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	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 ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial ("Nam Long Commercial")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 333 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 307 nhân viên).

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 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 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

3.18 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 năm.

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	701.381.536	942.287.755
Tiền gửi ngân hàng	215.174.061.614	520.460.222.661
Các khoản tương đương tiền (*)	1.340.000.000.000	1.008.200.000.000
TỔNG CỘNG	1.555.875.443.150	1.529.602.510.416

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất 4%/năm.

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 sáu tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 6%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên liên quan (TM số 29)	188.199.145.285	123.233.260.108
Phải thu các khách hàng khác	275.889.099.414	240.575.768.951
TỔNG CỘNG	464.088.244.699	363.809.029.059
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	463.902.483.204	363.623.267.564

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	115.854.809.693	106.370.748.796
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	60.803.791.659	51.519.730.762
- 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
- Khác	531.110.000	331.110.000
Trả trước cho các nhà thầu phụ	82.959.198.184	98.157.706.094
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát	7.873.019.486	8.820.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Vinh Hoa	5.773.203.285	5.773.203.285
- Delta Construction Management Consultant Company Limited	1.784.206.847	1.784.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	67.528.768.566	81.780.295.962
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	248.172.000	248.172.000
TỔNG CỘNG	199.062.179.877	204.776.626.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là khoản phải thu về cho vay ngắn hạn Paragon, công ty con của Công ty, với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 8%/năm (TM số 29). Chi tiết biến động khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Paragon	64.000.000.000	6.000.000.000	-	70.000.000.000

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	184.344.229.398	119.811.986.500
Phải thu cổ tức	81.717.628.767	152.734.341.096
Ký quỹ ngắn hạn	40.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	8.596.054.795	9.888.519.437
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.593.805.896	13.003.291.359
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	4.522.954.938	4.522.954.938
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	27.348.561.045
Khác	4.555.534.635	2.044.237.989
	<u>329.330.208.429</u>	<u>329.353.892.364</u>

Dài hạn

Ký quỹ, ký cược dài hạn 8.848.697.633 8.780.985.842

TỔNG CỘNG

338.178.906.062 338.134.878.206

Trong đó:

Phải thu khác các bên khác 200.934.029.470 174.307.213.143

Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)

- *Ngắn hạn* 132.425.516.895 160.672.694.977

- *Dài hạn* 4.819.359.697 3.154.970.086

(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (i)	1.154.333.562.087	1.339.899.464.784
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	4.055.321.756	11.046.473.019
TỔNG CỘNG	1.158.388.883.843	1.350.945.937.803
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Akari</i>	471.452.448.624	664.535.750.295
<i>Dự án Cần Thơ (**)</i>	405.828.628.031	343.255.734.672
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	96.240.524.901	92.828.584.479
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	59.884.236.416	57.691.717.579
<i>Dự án Areco (Flora Novia)</i>	48.435.034.370	109.373.924.357
<i>Dự án VSIP</i>	17.404.380.055	17.394.194.455
<i>Dự án Long An 36ha (*)</i>	9.875.937.867	7.935.042.868
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	8.463.395.035	8.134.628.009
<i>Các dự án khác</i>	36.748.976.788	38.749.888.070
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
<i>Dự án Phú Hữu</i>	4.055.321.756	-
<i>Dự án Izumi City</i>	-	11.046.473.019

(*) 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).

(**) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 1.076.974.589 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 15.845.544.445 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	12.494.760.360	31.436.804.039
Công cụ, dụng cụ	5.253.784.341	130.734.540
Khác	114.085.132	260.234.217
	17.862.629.833	31.827.772.796
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	6.772.966.723	108.800.000
Công cụ, dụng cụ	4.721.209.727	11.506.848.590
Chi phí chờ phân bổ khác	212.548.363.064	181.538.680.455
	224.042.539.514	193.154.329.045
TỔNG CỘNG	241.905.169.347	224.982.101.841

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.002.070.997	16.837.971.573
Mua mới	-	-	-	73.574.545	73.574.545
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.075.645.542	16.911.546.118
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	506.130.109	-	3.024.696.271	3.530.826.380
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(853.912.223)	(518.596.771)	(725.988.114)	(7.733.130.477)	(9.831.627.585)
Khấu hao trong kỳ	(28.066.566)	(3.400.002)	-	(1.816.409.551)	(1.847.876.119)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(881.978.789)	(521.996.773)	(725.988.130)	(9.549.540.012)	(11.679.503.704)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	651.495.153	21.533.338	64.374.977	6.268.940.520	7.006.343.988
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	623.428.587	18.133.336	64.374.961	4.526.105.530	5.232.042.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	281.743.975	19.194.173.071	19.475.917.046
Mua mới	-	181.444.000	181.444.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	281.743.975	19.375.617.071	19.657.361.046
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.499.634.555	8.499.634.555
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(12.981.144.144)	(12.981.144.144)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.152.358.541)	(2.152.358.541)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(15.133.502.685)	(15.133.502.685)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	281.743.975	6.213.028.927	6.494.772.902
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	281.743.975	4.242.114.386	4.523.858.361

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.982.064.039.161	10.208.464.039.161
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	750.000.000.000	750.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 14.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	11.831.064.039.161	11.024.464.039.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.416.759.118.783	65,10	3.416.759.118.783
Paragon	(i), (iii) 100,00	1.690.927.768.498	100,00	1.680.927.768.498
Nam Long VCD	(i), (iv) 89,34	1.687.365.370.000	89,34	1.187.365.370.000
Southgate	(v) 60,00	1.333.600.000.000	50,00	975.000.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
NLG - NNR - HR Fuji	(ii), (vi) 50,00	310.214.839.707	50,00	485.214.839.707
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
Nam Long PMD	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 Commercial	(viii) 100,00	60.000.000.000	-	-
Nam Long - Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nam Long CMI	(vii) 100,00	50.000.000.000	100,00	30.000.000.000
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
TỔNG CỘNG		10.982.064.039.161		10.208.464.039.161

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Paragon với số tiền là 10.000.000.000 VND.
- (iv) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long VCD với số tiền là 500.000.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty sử dụng 80.824.459 cổ phần nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (Thuyết minh số 20.4).
- (v) Vào ngày 1 tháng 4 năm 2022, Công ty đã mua thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông và 9.500.000 cổ phần ưu đãi, tương đương với 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate, từ nhà đầu tư khác, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate từ 50% lên 60%.
- (vi) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 175.000.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty sử dụng 72.500.000 cổ phần nắm giữ trong NLG - NNR - HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.
- (vii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long CMI với số tiền là 20.000.000.000 VND.
- (viii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện góp vốn tại Nam Long Commercial với số tiền là 60.000.000.000 VND với tỷ lệ sở hữu là 100%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000

(i) 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.

14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông với kỳ hạn gốc 24 tháng và lãi suất 6,39%/năm.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả cho các bên khác	190.029.520.185	222.821.645.343
- Công ty TNHH Mckinsey & Company Việt Nam	74.046.500.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	66.897.052.690	173.120.888.690
- Các nhà cung cấp khác	49.085.967.495	49.700.756.653
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	208.288.692.542	190.814.466.741
TỔNG CỘNG	398.318.212.727	413.636.112.084

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao.

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên khác	1.841.093.883.376	1.185.926.711.881
Bên liên quan (TM số 29)	267.000.000.000	311.817.245.413
TỔNG CỘNG	2.108.093.883.376	1.497.743.957.294

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	56.161.050.679	(37.100.067.682)	19.060.982.997
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	119.844.616.377	7.085.586.270	(87.615.233.737)	39.314.968.910
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	118.387.229.193	-	(84.183.448.931)	34.203.780.262
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	1.457.387.184	7.085.586.270	(3.431.784.806)	5.111.188.648
Thuế giá trị gia tăng (*)	114.539.342.915	101.065.333.101	(170.441.128.301)	45.163.547.715
Thuế thu nhập cá nhân	38.534.349.141	56.351.580.592	(29.317.649.067)	65.568.280.666
Các loại thuế khác	-	765.186.898	(765.186.898)	-
TỔNG CỘNG	272.918.308.433	165.267.686.861	(288.139.198.003)	150.046.797.291

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	377.199.955.617	443.526.405.679
Chi phí lãi vay phải trả	165.582.201.995	142.374.133.971
Các khoản chi phí hoạt động khác	573.006.500	1.595.581.014
TỔNG CỘNG	543.355.164.112	587.496.120.664
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	396.932.335.753	461.060.003.584
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)</i>	146.422.828.359	126.436.117.080

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	639.993.724.484	989.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	108.575.662.647	160.211.799.117
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	112.383.922.505	97.645.478.792
Phải trả cổ tức	2.048.734.687	21.603.408.477
Nhận ký quỹ	15.161.634.000	1.271.634.000
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	14.524.535.505	14.710.379.631
TỔNG CỘNG	893.768.213.828	1.286.516.424.501
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	748.459.850.049	1.150.344.202.519
<i>Phải trả khác</i>	145.308.363.779	136.172.221.982

(*) 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 liên quan đến Khu D và Khu F của Dự án Hoàng Nam nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cổ định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao Khu D.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 cổ 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 30 tháng 6 năm 2022, các dự án này 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	643.020.552.171	683.020.552.171
Vay đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 20.3)	366.242.091.910	-
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 20.2)	475.683.532.259	479.809.079.952
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 20.4)	447.958.012.725	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng	-	23.692.091.430
	<u>1.932.904.189.065</u>	<u>1.186.521.723.553</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.4)	2.073.356.033.902	2.016.669.304.318
Vay từ bên liên quan (TM số 20.3)	20.000.000.000	397.242.091.910
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	15.794.727.621
	<u>2.093.356.033.902</u>	<u>2.429.706.123.849</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.026.260.222.967</u>	<u>3.616.227.847.402</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>
Nam Khang	340.000.000.000	Ngày 8 tháng 9 năm 2022	7,5%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 9 năm 2022	6%
ADC – Vay 1	70.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2022	6%
ADC – Vay 2	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2022	6%
ADC – Vay 3	34.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2022	8%
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 26 tháng 9 năm 2022	6%
Vận tải Nam Long	15.000.000.000	Ngày 1 tháng 9 năm 2022	6%
TỔNG CỘNG	<u>643.020.552.171</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.913.792.772 VND	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	8% - 8.2%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Nam Long VCD (TM số 10)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	90.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2022	6,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	85.769.739.487	Ngày 20 tháng 2 năm 2023	6,1%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG	475.683.532.259			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 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:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>
Nam Phan	206.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	6%
Nguyễn Sơn	159.700.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2023	6%
Nam Long Hồng Phát	20.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2023	6%
TỔNG CỘNG	<u>386.242.091.910</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>366.242.091.910</i>		
<i>Vay dài hạn</i>	<i>20.000.000.000</i>		

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp 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	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ mua vốn ở Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	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	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	37.211.752 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu; 55.000.000 cổ phần phổ thông và 20.000.000 cổ phần ưu đãi của NHH Mizuki do Công ty sở hữu

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20.	VAY VÀ NỢ (tiếp theo)					
20.4	Trái phiếu (tiếp theo)	Trái chủ	Số tiền	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Mục đích
	Tổ chức thu xếp phát hành		VND	(%/năm)		Tài sản thế chấp
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000			
		Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000			
		Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000			
		Kwe Beteiligung AG	41.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án
		Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000			Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi VCD (TM số 10)
		Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000			
		Arventus Limited	4.000.000.000			
		Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000			
	Trừ:		(38.665.953.373)			
	Chi phí phát hành		2.521.314.046.627			
	Số cuối năm					
	Trong đó:					
	Trái phiếu dài hạn		2.073.356.033.902			
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		447.958.012.725			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.599.558.543.084	2.016.669.304.318	3.616.227.847.402	
Tiền thu từ đi vay	394.671.538.123	500.000.000.000	894.671.538.123	
Tiền chi trả nợ gốc	(489.283.904.867)	-	(489.283.904.867)	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(16.317.813.198)	(16.317.813.198)	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	20.962.555.507	20.962.555.507	
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.504.946.176.340</u>	<u>2.521.314.046.627</u>	<u>4.026.260.222.967</u>	

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	61.323.599.367	66.129.395.554
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	42.120.000.000	41.950.000.000
Sử dụng quỹ	(8.579.948.433)	(17.861.610.718)
Số cuối kỳ	<u>94.863.650.934</u>	<u>90.217.784.836</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Ngày 1 tháng 1 năm 2021	2.852.706.600.000	988.508.364.367 (296.730.939.400)	5.940.860.165	1.678.350.658.992	5.228.775.544.124	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	252.918.759.046	252.918.759.046	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	47.659.060.600	296.730.939.400	-	344.390.000.000	
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(124.948.549.080)	(124.948.549.080)	
Thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(41.950.000.000)	(41.950.000.000)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	2.852.706.600.000	1.036.167.424.967	-	5.940.860.165	1.756.020.868.958	5.650.835.754.090

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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	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 kỳ	-	-	-	184.883.892.020	184.883.892.020
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	(213.948.585.639)	(213.948.585.639)
Thưởng của Hội đồng Quản trị (ii)	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.683.820.926.383	7.950.433.372.515

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 17/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 5 năm 2022, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tại mức 5,587% 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 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 3% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 42.120.000.000 VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty là 10.710.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	213.948.585.639	124.948.549.080
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	227.942.094.925	103.283.088.105

23.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu được phép phát hành	382.940.013	285.270.660
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	285.270.660
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	285.270.660

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	647.737.866.065	14.393.192.916
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	355.882.097.506	214.358.219.813
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.642.920.443	8.478.275.196
TỔNG CỘNG	1.028.262.884.014	237.229.687.925
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)	379.193.753.651	222.683.376.371
Doanh thu với khách hàng khác	649.069.130.363	14.546.311.554

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	286.436.099.184	467.884.650.959
Lãi tiền gửi ngân hàng	30.295.049.480	1.205.231.162
Lãi từ cho vay công ty con	2.769.534.247	2.370.261.796
TỔNG CỘNG	319.500.682.911	471.460.143.917

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	394.143.810.025	11.082.758.546
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án	241.270.044.672	138.378.053.003
Giá vốn dịch vụ cung cấp	23.243.872.884	6.611.810.243
TỔNG CỘNG	<u>658.657.727.581</u>	<u>156.072.621.792</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	144.202.613.183	121.560.614.572
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	61.115.647.530	-
Chi phí phát hành trái phiếu	20.962.555.507	13.047.107.722
Khác	-	24.600.000.000
TỔNG CỘNG	<u>226.280.816.220</u>	<u>159.207.722.294</u>

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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	59.089.585.077	8.127.343.116
Chi phí nhân viên	6.041.474.700	7.440.545.097
Chi phí tư vấn	261.000.000	48.000.000
Khác	875.686.680	329.151.366
	<u>66.267.746.457</u>	<u>15.945.039.579</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	118.623.119.339	106.115.931.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.636.253.118	56.559.107.642
Chi phí đi thuê	7.975.314.924	6.764.659.835
Chi phí khấu hao	3.971.317.992	3.288.115.122
Khác	4.567.607.710	3.145.541.902
	<u>214.773.613.083</u>	<u>175.873.356.228</u>
TỔNG CỘNG	<u>281.041.359.540</u>	<u>191.818.395.807</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.085.586.270	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(10.152.403.503)</u>	<u>(47.444.226.989)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(3.066.817.233)</u>	<u>(47.444.226.989)</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>181.817.074.787</u>	<u>205.474.532.057</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	36.363.414.957	41.094.906.411
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí không được trừ khác	17.859.330.428	5.037.796.792
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(57.287.219.837)	(93.576.930.192)
Chi phí khác	<u>(2.342.781)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>(3.066.817.233)</u>	<u>(47.444.226.989)</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu 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 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	57.651.619.522	59.396.507.771	(1.744.888.249)	-
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai (TM số 28.4)	34.434.147.315	-	7.085.586.270	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán	4.811.705.482	-	4.811.705.482	47.444.226.989
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	99.050.348.802	61.549.384.254		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			10.152.403.503	47.444.226.989

(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.

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 24.058.527.412 VND (31 tháng 12 năm 2021: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2022</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2022</i>
	<i>Lỗ tính thuế</i>				
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (*)	2027	24.058.527.412	-	-	24.058.527.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 (tiếp theo)

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác BĐS Nam Long	Công ty con
Nam Long Dịch vụ	Công ty con
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con
Nguyễn 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 Nguyễn Phúc	Công ty con
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
Paragon	Công ty con
Nam Long Vận tải	Công ty con
Nam Long CMI	Công ty con
Đồng Nai Water front	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phát Land	Công ty con
Nam Long Commercial	Công ty con
NNH Mizuki	Công ty liên doanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	500.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	53.431.441.650	-
		Chi phí thuê	1.194.887.274	410.762.276
		Phí dịch vụ quản lý	147.311.285	1.440.000
		Trả gốc vay	-	74.000.000.000
		Lãi vay	-	1.107.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Hoàn vốn	175.000.000.000	-
		Lợi nhuận phải trả	61.115.647.530	-
		Nhận cổ tức	11.504.657.534	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	134.240.310.952	-
		Dịch vụ tư vấn (*)	-	2.438.903.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	114.587.651.360	87.169.318.975
		Chia lợi nhuận	30.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	8.000.000.000	8.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Nhận cổ tức	115.000.000.000	84.000.000.000
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Chi phí xây dựng	18.355.109.860	18.304.310.475
		Lãi vay	13.474.000.000	13.324.027.777
		Đi vay	-	400.000.000.000
Nam Long CMI	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	109.833.069.774	-
		Nhận cổ tức	40.000.000.000	-
		Góp vốn	20.000.000.000	-
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	107.054.135.194	127.188.900.838
		Nhận cổ tức	28.500.000.000	22.527.910.959
		Cung cấp dịch vụ	-	994.072.221
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	63.468.243.116	42.006.916.418
Nam Long Commercial	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	22.116.768.871	-
		Lãi vay	4.987.557.000	4.987.556.000
		Phí dịch vụ quản lý	202.873.513	280.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Paragon	Công ty con	Góp vốn	10.000.000.000	-
		Cho vay	6.000.000.000	2.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	2.769.534.247	2.370.261.796
		Nhận cổ tức	-	311.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.122.281.295	7.433.128.079
		Phí tư vấn quản lý (*)	-	572.727.273
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả gốc vay	7.000.000.000	-
		Lãi vay	4.943.564.516	5.950.931.253
		Nhận cổ tức	-	30.565.740.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	6.328.686.439	8.489.928.388
		Trả gốc vay	4.000.000.000	68.884.073.090
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	5.506.152.510	4.988.719.158
		Phí dịch vụ quản lý	1.188.597.642	-
		Phí tư vấn quản lý (*)	-	1.332.027.771
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	3.016.666.667	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	1.169.416.680
Nam Long - Hong Phát	Công ty con	Lãi vay	1.627.486.658	1.072.696.630
		Nhận cổ tức	-	11.791.000.000
		Trả gốc vay	-	3.093.998.155
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	2.810.641.834
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	452.500.000	452.500.000
		Chi phí thuê	307.906.986	-
		Bán tài sản	-	5.439.206.771
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			379.193.753.651	222.683.376.371

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022, 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	124.571.410.655	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	27.649.371.302
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý xe	5.983.127.450	5.983.127.450
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.351.964.652	1.351.964.652
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.351.741.865	3.010.349.893
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	36.000.000	39.360.504.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	16.652.408.048
			188.199.145.285	123.233.260.108
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	248.172.000	248.172.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức Đặt cọc	69.885.171.233 40.000.000.000	143.385.171.233 -
Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	11.504.657.534	5.021.369.863
Paragon	Công ty con	Thu nhập lãi vay	8.596.054.795	5.826.520.548
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	-	4.000.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	519.633.333	519.633.333
			132.425.516.895	160.672.694.977
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Paragon	Công ty con	Cho vay	70.000.000.000	64.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	2.764.223.332	1.099.833.721
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Dịch vụ Vận tải	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
			4.819.359.697	3.154.970.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022, 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 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	127.105.291.737	105.296.004.156
Sàn GD BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ môi giới	41.644.868.151	17.173.586.682
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	19.744.961.389	26.062.812.625
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	6.544.457.954	30.793.576.753
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	6.317.629.553	7.913.770.682
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	2.134.384.548	1.567.603.195
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.797.099.210	2.007.112.648
			208.288.692.542	190.814.466.741
<i>Khách hàng tạm ứng trước</i>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	44.817.245.413
			267.000.000.000	311.817.245.413
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	933.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	61.592.696.247	113.477.048.717
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	46.734.750.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			748.459.850.049	1.150.344.202.519
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
Nam Phan	Công ty con	Ký quỹ	72.500.000	72.500.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Ký quỹ	57.950.000	57.950.000
			130.450.000	130.450.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Nam Khang	Công ty con	Vay	340.000.000.000	380.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	154.000.000.000	154.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	34.020.552.171	34.020.552.171
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	15.000.000.000
			643.020.552.171	683.020.552.171
<i>Vay dài hạn</i>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	206.542.091.910	210.542.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	159.700.000.000	166.700.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	20.000.000.000	20.000.000.000
			386.242.091.910	397.242.091.910
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	59.069.855.310	54.126.290.794
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	29.697.334.000	24.709.777.000
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	28.491.916.666	29.861.666.666
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	14.294.680.495	7.965.994.056
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	6.424.875.221	4.797.388.564
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	6.566.666.667	3.550.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	1.877.500.000	1.425.000.000
			146.422.828.359	126.436.117.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	8.962.377.948	6.270.591.547
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	6.488.390.545	4.688.331.166
TỔNG CỘNG	<u>15.450.768.493</u>	<u>10.958.922.713</u>

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến một năm	7.723.909.768	13.377.092.858
Từ một đến năm năm	442.493.520	4.224.556.759
TỔNG CỘNG	<u>8.166.403.288</u>	<u>17.601.649.617</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 Izumi	926.678.538.625	10.743.711.047	915.934.827.578
Dự án Akari	796.224.052.483	252.287.876.710	543.936.175.773
Dự án Southgate	313.438.427.477	121.178.311.323	192.260.116.154
Dự án Nguyễn Sơn	285.405.646.129	84.002.635.583	201.403.010.546
Dự án Mc Kinsey	171.340.984.616	77.021.513.366	94.319.471.250
Dự án Long An	129.355.165.796	117.376.776.126	11.978.389.670
Dự án ERP	53.455.164.824	17.138.055.600	36.317.109.224
Dự án Novia	25.607.399.938	16.979.817.596	8.627.582.342
Khác	136.810.984.046	82.996.258.371	53.814.725.675
TỔNG CỘNG	<u>2.838.316.363.934</u>	<u>779.724.955.722</u>	<u>2.058.591.408.212</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

