

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 51

# 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 ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
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
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

## 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 Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	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 Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

## 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

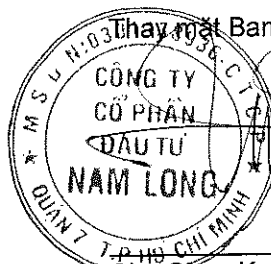
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2020



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/22077008/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 10 tháng 8 năm 2020, và được trình bày từ trang 6 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

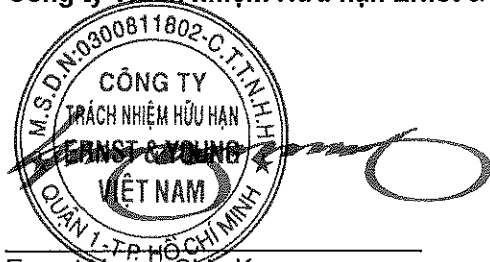


Building a better  
working world

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Young Minh Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.255.520.352.625</b>	<b>7.923.235.851.914</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.387.766.362.572</b>	<b>1.900.653.285.537</b>
111	1. Tiền		556.192.138.416	748.368.802.370
112	2. Các khoản tương đương tiền		831.574.224.156	1.152.284.483.167
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>29.885.920.992</b>	<b>66.681.732.259</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		29.885.920.992	66.681.732.259
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.791.867.360.772</b>	<b>1.548.342.609.488</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	518.190.287.884	456.727.723.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	827.046.435.955	742.712.905.473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	115.789.212.750	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	334.189.402.161	352.339.958.989
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.347.977.978)	(3.437.977.978)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>4.913.675.486.486</b>	<b>4.298.124.187.459</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	4.913.675.486.486	4.298.124.187.459
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>132.325.221.803</b>	<b>109.434.037.171</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.972.284.071	2.453.491.665
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	129.169.905.191	106.731.537.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	183.032.541	249.008.297



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020


VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.567.208.689.023</b>	<b>2.981.157.959.467</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>6.369.009.678</b>	<b>427.464.424.439</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	73.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	6.369.009.678	353.675.211.689
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>81.511.074.577</b>	<b>76.794.007.669</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	63.246.616.764	58.065.005.720
222	Nguyên giá		125.855.524.045	108.695.776.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(62.608.907.281)	(50.630.770.418)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	18.264.457.813	18.729.001.949
228	Nguyên giá		31.545.297.333	27.888.031.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.280.839.520)	(9.159.029.397)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>178.983.438.485</b>	<b>185.417.247.848</b>
231	1. Nguyên giá		197.757.795.972	210.054.788.851
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(18.774.357.487)	(24.637.541.003)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>197.933.416.517</b>	<b>194.018.233.786</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		197.933.416.517	194.018.233.786
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>2.798.992.032.274</b>	<b>1.808.796.822.726</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	1.849.077.706.792	1.806.387.822.726
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	949.914.325.482	2.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>303.419.717.492</b>	<b>288.667.222.999</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	47.503.376.052	17.271.336.174
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	249.834.886.680	264.554.250.215
269	3. Lợi thế thương mại	18	6.081.454.760	6.841.636.610
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.822.729.041.648</b>	<b>10.904.393.811.381</b>

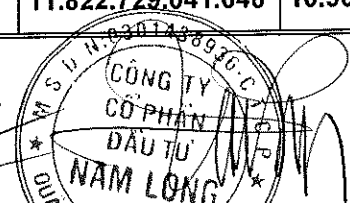
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.628.353.447.379</b>	<b>4.704.460.956.362</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.683.914.287.315</b>	<b>3.024.335.277.673</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	192.394.106.919	174.705.474.076
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.715.467.436.070	1.321.709.245.270
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	107.009.003.105	251.691.667.672
314	4. Phải trả người lao động		7.225.796.336	33.343.057.214
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	467.403.116.323	488.054.866.482
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	6.326.457.019	6.667.470.512
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	589.722.540.073	561.488.562.672
320	8. Vay ngắn hạn	24	442.106.393.455	63.282.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	56.897.775.307	63.584.149.284
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	99.361.662.708	59.808.784.491
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.944.439.160.064</b>	<b>1.680.125.678.689</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	668.483.680.293	694.788.377.071
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	84.499.613.924	104.464.456.895
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	1.130.945.699.371	806.240.486.487
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	29.948.516.780	24.134.890.127
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	30.561.649.696	50.497.468.109
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.194.375.594.269</b>	<b>6.199.932.855.019</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.194.375.594.269</b>	<b>6.199.932.855.019</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(382.934.347.400)	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	987.865.600	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	1.845.344.178.713	1.839.301.254.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.666.556.189.667	990.053.918.135
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		178.787.989.046	849.247.336.170
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	1.134.734.292.566	1.145.105.732.185
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.822.729.041.648</b>	<b>10.904.393.811.381</b>

  
Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Ông Chế Kwang  
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

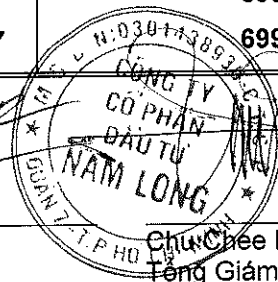
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	658.138.827.651	935.347.732.961
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	658.138.827.651	935.347.732.961
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(362.802.091.868)	(590.291.419.749)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		295.336.735.783	345.056.313.212
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	61.601.730.717	56.590.818.339
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(9.451.052.963)	(35.618.933.254)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.161.825.773)	(35.180.964.807)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	42.689.884.066	13.246.704.130
25	9. Chi phí bán hàng	32	(15.379.324.069)	(55.033.656.930)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(158.832.546.865)	(134.798.125.246)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		215.965.426.669	189.443.120.251
31	12. Thu nhập khác	34	12.098.644.066	139.901.059.481
32	13. Chi phí khác	34	(7.500.322.487)	(2.154.405.580)
40	14. Lợi nhuận khác	34	4.598.321.579	137.746.653.901
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		220.563.748.248	327.189.774.152
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(15.069.661.433)	(32.052.095.297)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35.3	(20.532.990.188)	(10.660.213.758)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		184.961.096.627	284.477.465.097
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		178.787.989.046	265.754.714.526
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	6.173.107.581	18.722.750.571
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	699	1.078
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	699	1.078

Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Chu Chée Kwang  
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>220.563.748.248</b>	<b>327.189.774.152</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13,14, 15,18	10.996.945.320	7.772.077.649
03	Hoàn nhập dự phòng		(6.776.373.977)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(104.291.614.783)	(194.590.331.139)
06	Chi phí lãi vay	33	9.161.825.773	35.180.964.807
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>129.654.530.581</b>	<b>175.552.485.469</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(154.616.114.593)	(517.539.077.450)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(615.551.299.027)	221.144.960.256
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		257.151.102.468	(131.638.106.136)
12	Tăng chi phí trả trước		(30.750.832.284)	(15.547.041.207)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.405.253.645)	(41.660.375.372)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(105.670.889.341)	(183.891.963.795)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.477.121.783)	(115.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(568.665.877.624)</b>	<b>(493.694.118.235)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(8.403.038.042)	(3.307.887.126)
23	Tiền chi cho vay		(42.000.000.000)	(45.925.792.236)
24	Tiền thu hồi cho vay		36.795.811.267	236.988.551.748
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(545.000.000.000)	(73.126.925.073)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	33.460.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		63.600.112.189	56.387.840.171
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(495.007.114.586)</b>	<b>204.475.787.484</b>

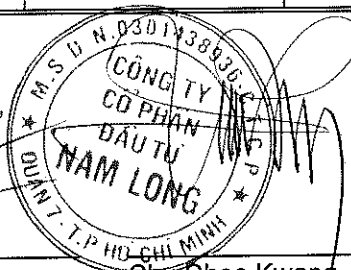
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	29	-	572.500.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	29	(6.617.886.893)	(324.329.680.006)
33	Tiền thu từ đi vay	24.3	742.615.419.537	232.837.394.942
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.3	(43.790.238.448)	(327.284.077.315)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(141.421.224.951)	(138.448.281.364)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>550.786.069.245</b>	<b>15.275.356.257</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(512.886.922.965)</b>	<b>(273.942.974.494)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1.900.653.285.537</b>	<b>2.084.176.325.661</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>1.387.766.362.572</b>	<b>1.810.233.351.167</b>

Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Châu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
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
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 642 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 625).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

1.0  
 C  
 D  
 IM  
 P  
 1.1  
 2.0  
 3.0  
 4.0  
 5.0  
 6.0  
 7.0  
 8.0  
 9.0  
 10.0  
 11.0  
 12.0  
 13.0  
 14.0  
 15.0  
 16.0  
 17.0  
 18.0  
 19.0  
 20.0  
 21.0  
 22.0  
 23.0  
 24.0  
 25.0  
 26.0  
 27.0  
 28.0  
 29.0  
 30.0  
 31.0  
 32.0  
 33.0  
 34.0  
 35.0  
 36.0  
 37.0  
 38.0  
 39.0  
 40.0  
 41.0  
 42.0  
 43.0  
 44.0  
 45.0  
 46.0  
 47.0  
 48.0  
 49.0  
 50.0  
 51.0  
 52.0  
 53.0  
 54.0  
 55.0  
 56.0  
 57.0  
 58.0  
 59.0  
 60.0  
 61.0  
 62.0  
 63.0  
 64.0  
 65.0  
 66.0  
 67.0  
 68.0  
 69.0  
 70.0  
 71.0  
 72.0  
 73.0  
 74.0  
 75.0  
 76.0  
 77.0  
 78.0  
 79.0  
 80.0  
 81.0  
 82.0  
 83.0  
 84.0  
 85.0  
 86.0  
 87.0  
 88.0  
 89.0  
 90.0  
 91.0  
 92.0  
 93.0  
 94.0  
 95.0  
 96.0  
 97.0  
 98.0  
 99.0  
 100.0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1. Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”)**

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương đương với 0.11% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC tăng từ 99,87% lên 99,98%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 55.843.107 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 28.1).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	1.741.716.062	2.342.461.612
Tiền gửi ngân hàng	554.450.422.354	746.026.340.758
Các khoản tương đương tiền (*)	831.574.224.156	1.152.284.483.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.387.766.362.572</u></b>	<b><u>1.900.653.285.537</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,1%/năm đến 4,7%/năm.

**6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng với lãi suất dao động từ 6%/năm đến 7,4%/năm.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu bên thứ ba	372.867.644.794	321.386.197.498
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 36)	145.322.643.090	135.341.525.506
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>518.190.287.884</u></b>	<b><u>456.727.723.004</u></b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	457.458.220.041	430.822.523.148
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.447.310.043
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	157.019.486.563	126.517.440.795
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	23.448.855.904	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.577.752.319
- Khác	1.595.160.000	7.275.556.187
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	345.323.235.350	303.043.562.566
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	144.850.658.520	186.013.813.237
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	8.398.755.913	4.624.440.639
- Khác	192.073.820.917	112.405.308.690
Tạm ứng mua nhà ở thương mại	16.410.149.995	-
Khác	7.854.830.569	8.846.819.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>827.046.435.955</u></b>	<b><u>742.712.905.473</u></b>
Trong đó:		
Trả trước các bên khác	810.636.285.960	742.712.905.473
Trả trước cho bên liên quan (TM số 36)	16.410.149.995	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	115.789.212.750	-
Dài hạn	-	73.789.212.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.789.212.750</u></b>	<b><u>73.789.212.750</u></b>

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
<b>Bà Vũ Bích Lan</b>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<b>Ông Trần Thanh Phong</b>			
Khoản vay 1	25.000.000.000	Ngày 16 tháng 8 năm 2020	6,0
Khoản vay 2	12.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2020	6,0
Khoản vay 3	5.000.000.000	ngày 18 tháng 12 năm 2020	6,0
	<u>42.000.000.000</u>		
<b>Ông Nguyễn Thành Đồng</b>			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	8.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>24.270.964.170</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.789.212.750</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	115.789.212.750		
- Cho vay dài hạn	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ	168.252.435.693	168.264.935.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	74.620.937.567	64.027.483.915
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiền độ thanh toán của khách hàng (i)	28.837.223.812	36.205.764.503
Tạm ứng khác cho nhân viên	27.439.363.170	21.455.744.694
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	15.042.257.055	17.040.638.527
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	2.602.954.938	29.716.402.657
Khác	17.394.229.926	15.628.989.000
	<u>334.189.402.161</u>	<u>352.339.958.989</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	6.369.009.678	353.675.211.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>340.558.411.839</b></u>	<u><b>706.015.170.678</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	335.380.544.315	700.923.303.154
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 36)</i>	5.177.867.524	5.091.867.524

- (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.
- (ii) 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, Nhóm Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (i)	4.909.081.012.010	4.292.967.461.006
Dịch vụ tổng thầu	3.076.109.702	3.124.109.702
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	1.518.364.774	2.032.616.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.913.675.486.486</b>	<b>4.298.124.187.459</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Paragon Đại Phước	1.704.102.219.294	1.701.620.417.887
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	1.308.998.835.330	951.810.992.088
Dự án Vàm Cỏ Đông (*) (**)	930.997.550.737	864.637.432.683
Dự án Phú Hữu	180.983.122.436	189.655.916.049
Dự án Areco (*) (**)	156.247.030.492	156.086.601.205
Dự án Long An (*)	137.161.501.262	10.352.127.885
Dự án Nguyễn Sơn	126.115.559.900	126.442.560.774
Dự án Cần Thơ	112.475.378.699	62.928.900.699
Dự án Phước Long B - Mở rộng	83.546.775.026	79.894.074.535
Dự án Tân Thuận Đông	58.410.644.602	47.712.651.797
Dự án VSIP Hải Phòng	51.388.051.405	41.325.850.640
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	25.618.957.492	24.155.627.412
Dự án Phú Đức	6.492.101.749	4.892.459.132
Khác	26.543.283.586	31.451.848.220

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 38.159.316.007 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 8.924.669.331 VND).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoạt động	1.431.054.638	680.690.909
Công cụ, dụng cụ	303.747.157	1.184.913.573
Khác	1.237.482.276	587.887.183
	<u>2.972.284.071</u>	<u>2.453.491.665</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	13.830.516.406	9.983.099.404
Khác	33.672.859.646	7.288.236.770
	<u>47.503.376.052</u>	<u>17.271.336.174</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.475.660.123</b>	<b>19.724.827.839</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138	
Mua mới	-	974.881.000	2.621.565.402	102.800.000	146.068.909	3.845.315.311	
Chuyển từ bất động sản đầu tư	13.314.432.596	-	-	-	-	13.314.432.596	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	73.179.172.574	22.043.777.786	19.810.616.257	9.085.010.231	1.736.947.197	125.855.524.045	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	4.662.421.086	1.455.877.105	5.252.607.415	3.839.576.994	1.292.036.145	16.502.518.745	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)	
Khấu hao trong kỳ	(561.061.277)	(1.082.836.155)	(1.918.801.466)	(95.615.920)	(246.404.389)	(3.904.719.207)	
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(8.073.417.656)	-	-	-	-	(8.073.417.656)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(32.074.279.590)	(11.801.832.315)	(11.695.664.564)	(5.594.205.504)	(1.442.925.308)	(62.608.907.281)	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	41.104.892.984	10.241.945.471	8.114.951.693	3.490.804.727	294.021.889	63.246.616.764	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.936.263.191	13.951.768.155	27.888.031.346
Mua mới	-	642.540.000	642.540.000
Chuyển từ bất động sản đầu tư	3.014.725.987	-	3.014.725.987
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>16.950.989.178</u>	<u>14.594.308.155</u>	<u>31.545.297.333</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.530.855.155	5.530.855.155
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.073.364.075)	(7.085.665.322)	(9.159.029.397)
Hao mòn trong kỳ	(3.075.000)	(1.475.813.185)	(1.478.888.185)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(2.642.921.938)	-	(2.642.921.938)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(4.719.361.013)</u>	<u>(8.561.478.507)</u>	<u>(13.280.839.520)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>11.862.899.116</u>	<u>6.866.102.833</u>	<u>18.729.001.949</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>12.231.628.165</u>	<u>6.032.829.648</u>	<u>18.264.457.813</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.927.682.139	200.127.106.712	210.054.788.851
Chuyển từ hàng tồn kho	-	4.032.165.704	4.032.165.704
Chuyển sang tài sản cố định	<u>(3.014.725.987)</u>	<u>(13.314.432.596)</u>	<u>(16.329.158.583)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>6.912.956.152</u>	<u>190.844.839.820</u>	<u>197.757.795.972</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	816.491.827	816.491.827
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(8.688.915.040)	(15.948.625.963)	(24.637.541.003)
Tăng trong kỳ	(166.692.974)	(4.686.463.104)	(4.853.156.078)
Chuyển sang tài sản cố định	<u>2.642.921.938</u>	<u>8.073.417.656</u>	<u>10.716.339.594</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(6.212.686.076)</u>	<u>(12.561.671.411)</u>	<u>(18.774.357.487)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.238.767.099</u>	<u>184.178.480.749</u>	<u>185.417.247.848</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>700.270.076</u>	<u>178.283.168.409</u>	<u>178.983.438.485</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.343.349.872	9.140.005.308
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(4.564.008.414)	(5.061.736.082)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án trường học (*)	194.714.159.973	190.850.089.742
Sửa chữa văn phòng	3.219.256.544	3.168.144.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.933.416.517</b>	<b>194.018.233.786</b>

(\*) Số dư này thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 23). Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết và các công ty liên doanh (TM số 17.1)	1.849.077.706.792	1.806.387.822.726
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	949.914.325.482	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.798.992.032.274</b>	<b>1.808.796.822.726</b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty Cổ phần Southgate (i)	Bất động sản	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.667.334.000.000</b>		<b>1.667.334.000.000</b>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Southgate	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
và ngày 30 tháng 6 năm 2020	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.667.334.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.166.987.179	138.835.258.286	(948.422.739)	139.053.822.726
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	1.705.620.310	41.276.308.498	(292.044.742)	42.689.884.066
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.872.607.489	180.111.566.784	(1.240.467.481)	181.743.706.792
<b>Giá trị ghi số:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.000.987.179	888.835.258.286	915.551.577.261	1.806.387.822.726
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.706.607.489	930.111.566.784	915.259.532.519	1.849.077.706.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (*)	Bất động sản	10,50	947.505.325.482	-	-
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>949.914.325.482</b>		<b>2.409.000.000</b>

(\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã ký hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần với Portsville Pte. Ltd để nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của công ty này trong Công ty TNHH Thành phố WaterFront Đồng Nai với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.313.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu Đô thị Đồng Nai Waterfront trên quy mô diện tích 169,3 hecta tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.601.818.460
<b>Giá trị phân bổ:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(760.181.850)
Phân bổ trong kỳ	(760.181.850)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(1.520.363.700)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	6.841.636.610
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	6.081.454.760



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho các bên thứ ba		
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	38.965.650.942	4.120.673.398
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.217.434.400	-
- Công ty Cổ phần Việt Thanh	12.840.977.158	21.569.392.773
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	9.519.618.823	11.501.832.822
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	6.627.500.000	8.443.634.571
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	6.036.531.499	6.316.047.502
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	4.561.293.764	9.413.282.264
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	78.625.100.333	113.340.610.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>192.394.106.919</u></b>	<b><u>174.705.474.076</u></b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Đây chủ yếu 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước từ các khách hàng khác	1.539.699.946.051	1.244.504.246.045
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	175.767.490.019	77.204.999.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.715.467.436.070</u></b>	<b><u>1.321.709.245.270</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	145.011.226	134.765.779	(199.042.524)	80.734.481
Thuế giá trị gia tăng	106.731.537.209	141.330.854.859	(118.892.486.877)	129.169.905.191
Các loại thuế khác	103.997.071	-	(1.699.011)	102.298.060
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.980.545.506</b>	<b>141.465.620.638</b>	<b>(119.093.228.412)</b>	<b>129.352.937.732</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	178.904.045.673	22.438.202.124	(105.670.889.341)	95.671.358.456
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	146.013.992.393	15.069.661.433	(87.917.699.224)	73.165.954.602
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	32.890.053.280	7.368.540.691	(17.753.190.117)	22.505.403.854
Thuế giá trị gia tăng	62.508.934.612	109.758.011.352	(166.568.961.406)	5.697.984.558
Thuế thu nhập cá nhân	6.386.214.172	39.829.560.805	(43.579.056.079)	2.636.718.898
Các loại thuế khác	3.892.473.215	5.914.773.488	(6.804.305.510)	3.002.941.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.691.667.672</b>	<b>177.940.547.769</b>	<b>(322.623.212.336)</b>	<b>107.009.003.105</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	406.818.714.401	433.323.401.565
Chi phí lãi vay phải trả	14.579.845.851	6.755.140.458
Các khoản chi phí hoạt động khác	46.004.556.071	47.976.324.459
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>467.403.116.323</b>	<b>488.054.866.482</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả hợp HĐHTKD (*)	253.276.351.068	245.498.564.091
Khoản phải trả kinh phí bảo trì, duy tu, bảo dưỡng	128.153.160.044	125.059.997.676
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
Đặt cọc của khách hàng	74.250.482.152	19.543.588.562
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.552.986.932	18.388.330.046
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	-	10.170.673.059
Khác	32.489.559.877	42.827.409.238
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>589.722.540.073</u></b>	<b><u>561.488.562.672</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ nhận được	84.316.082.535	104.304.911.366
Khác	183.531.389	159.545.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.499.613.924</u></b>	<b><u>104.464.456.895</u></b>

(\*) Khoản này là phần đầu tư vào HĐHTKD do Công ty Cổ phần Khai Sáng góp tiền là 253.276.351.068 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 245.498.564.091 VND) để xây dựng dự án trường học (một phần của dự án Tân Thuận Đông - TM số 16) trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	442.106.393.455	63.282.000.000
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.2)	1.130.945.699.371	626.241.274.121
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	179.999.212.366
	1.130.945.699.371	806.240.486.487
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.573.052.092.826</u></b>	<b><u>869.522.486.487</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	179.999.212.366	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại dự án Areco tại khu đất với diện tích khoả 8.179 m <sup>2</sup> tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM	8%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Areco (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Phương Đông	120.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,2% - 9,5%	9.500.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Nam Khang
Vay 1				8,11% - 8,31%	Tin chấp
Vay 2	72.149.181.089	Ngày 4 tháng 6 năm 2021		6,5% - 7,5%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Stardard Chartered Việt Nam	69.958.000.000	Ngày 25 tháng 9 năm 2020			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.106.393.455</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.2 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 Thành Phố 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% +2,5% phí bảo lãnh Công ty phải trả cho GuarantCo Management Company Limited là tổ chức bảo lãnh cho trái phiếu này	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
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) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Beteligungen AG Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	300.000.000.000 80.000.000.000 52.000.000.000 47.000.000.000 8.000.000.000				Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (Thuyết minh số 11)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam Arventus Limited Bà Khuát Thu Huyền	5.000.000.000 4.000.000.000 4.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	
		<b>1.160.000.000.000</b>				
		(29.054.300.629)				
		<b>1.130.945.699.371</b>				

Trừ:

Chi phí phát hành

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

1.130.945.699.371

-

37

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	243.281.212.366	626.241.274.121	869.522.486.487
Tiền thu từ đi vay	242.615.419.537	500.000.000.000	742.615.419.537
Tiền chi trả nợ gốc	(43.790.238.448)	-	(43.790.238.448)
Phân bổ chi phí phát hành làm tăng giá trị mệnh giá trái phiếu	-	4.704.425.250	4.704.425.250
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>442.106.393.455</u>	<u>1.130.945.699.371</u>	<u>1.573.052.092.826</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số dư đầu kỳ	59.808.784.491	43.990.827.616
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	48.420.000.000	42.010.740.000
Sử dụng quỹ	(8.867.121.783)	(9.550.054.759)
Số dư cuối kỳ	<u>99.361.662.708</u>	<u>76.451.512.857</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	6.326.457.019	6.667.470.512
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	395.951.385.000
Dự án Mizuki	219.805.805.873	244.941.295.332
Tiền cho thuê nhận trước	52.726.489.420	53.895.696.739
	<u>668.483.680.293</u>	<u>694.788.377.071</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>674.810.137.312</b></u>	<u><b>701.455.847.583</b></u>

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng 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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>								
Ngày 1 tháng 1 năm 2019	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	4.600.314.962.677	
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	(296.730.939.400)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	265.754.714.526	265.754.714.526	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(66.606.599.264)	(66.606.599.264)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(42.010.740.000)	(42.010.740.000)	
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)	
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(152.164.121)	-	(152.164.121)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	(267.256.649)	(267.256.649)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.064.447.018	1.442.954.843.361	4.452.671.977.769	
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>								
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	178.787.989.046	178.787.989.046	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	(48.420.000.000)	(48.420.000.000)	
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)	
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	-	(114.659.221.530)	(114.659.221.530)	
Biến động do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát với các công ty con này (TM số 4.1)	-	-	-	-	-	(55.843.108)	(55.843.108)	
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.228.745.539)	-	(1.228.745.539)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	987.865.600	1.845.344.178.713	5.059.641.301.703	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Công ty kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 13/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 5 năm 2020, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2019 bằng tiền tại mức 4.79% 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 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

**28.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>259.702.575</b>	<b>259.702.575</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	259.702.575	259.702.575
Cổ phiếu phổ thông	259.702.575	259.702.575
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(9.544.956)	(9.544.956)
Cổ phiếu phổ thông	(9.544.956)	(9.544.956)
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	(10.000.000)	(10.000.000)
Cổ phiếu phổ thông	(10.000.000)	(10.000.000)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	240.157.619	240.157.619

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2019: 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.

**28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>2.391.369.180.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	114.659.221.530	66.606.599.264
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	131.494.564.644	66.606.599.264

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn điều lệ đã góp	1.022.082.407.077	1.028.700.293.970
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	86.208.970.753	89.962.523.479
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.134.734.292.566</u></b>	<b><u>1.145.105.732.185</u></b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.145.105.732.185	684.189.248.746
Lợi nhuận thuần trong kỳ	6.173.107.581	18.722.750.571
Tăng vốn góp điều lệ	-	572.500.000.000
Giảm vốn bằng cân trừ công nợ phải thu	-	(26.605.570.000)
Cổ phiếu quỹ	-	(4.693.097)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	(599.956.893)	-
Thoái vốn trong năm bằng tiền	(6.017.930.000)	(27.598.740.606)
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	(9.926.660.307)	(71.841.682.100)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<b><u>1.134.734.292.566</u></b>	<b><u>1.149.361.313.514</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. DOANH THU**

**30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>658.138.827.651</b>	<b>935.347.732.961</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng</i>	404.307.253.543	156.181.274.296
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	175.454.284.473	722.272.779.046
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	21.625.508.380	36.859.337.165
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	50.408.431.383	10.894.337.146
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	6.343.349.872	9.140.005.308
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>658.138.827.651</b>	<b>935.347.732.961</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng</i>	404.307.253.543	156.181.274.296
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	175.454.284.473	722.272.779.046
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	21.625.508.380	36.859.337.165
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	50.408.431.383	10.894.337.146
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	6.343.349.872	9.140.005.308
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	220.739.358.456	754.003.561.767
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)</i>	437.399.469.195	181.344.171.194

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lãi được chia từ HĐHTKD	32.886.552.281	16.377.914.474
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	28.715.178.436	33.296.020.365
Lãi từ thanh lý công ty con	-	6.916.883.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.601.730.717</b>	<b>56.590.818.339</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn dịch vụ tổng thầu và xây dựng	229.084.577.664	67.824.134.778
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	97.124.314.653	486.922.762.630
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.366.894.740	25.152.738.004
Giá vốn chuyển nhượng dự án	24.662.296.397	5.330.048.255
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	4.564.008.414	5.061.736.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>362.802.091.868</u></b>	<b><u>590.291.419.749</u></b>

**32. 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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.395.007.929	6.177.413.297
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	1.985.349.787	37.310.715.172
Chi phí nhân viên	1.907.810.476	1.834.140.482
Phí tư vấn	88.083.333	371.604.875
Khác	4.003.072.544	9.339.783.104
	<u>15.379.324.069</u>	<u>55.033.656.930</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	112.747.444.881	75.943.379.714
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.068.764.078	36.248.957.539
Chi phí thuê	5.846.057.651	3.893.293.111
Chi phí khấu hao	3.019.684.201	998.287.434
Khác	9.150.596.054	17.714.207.448
	<u>158.832.546.865</u>	<u>134.798.125.246</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>174.211.870.934</u></b>	<b><u>189.831.782.176</u></b>

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	9.161.825.773	35.180.964.807
Lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư	-	400.000.000
Khác	289.227.190	37.968.447
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.451.052.963</u></b>	<b><u>35.618.933.254</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	1.831.142.975	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	136.514.568.358
Khác	10.267.501.091	3.386.491.123
	<u>12.098.644.066</u>	<u>139.901.059.481</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	(1.783.672.474)	-
Khác	(5.716.650.013)	(2.154.405.580)
	<u>(7.500.322.487)</u>	<u>(2.154.405.580)</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<u><b>4.598.321.579</b></u>	<u><b>137.746.653.901</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 18% đến 20% theo từng công ty.

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.552.406.001	29.723.153.246
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	1.517.255.432	2.328.942.051
	<u>15.069.661.433</u>	<u>32.052.095.297</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	20.532.990.188	10.660.213.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.602.651.621</u></b>	<b><u>42.712.309.055</u></b>

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>220.563.748.248</b>	<b>327.189.774.152</b>
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	44.403.068.113	59.428.923.709
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.835.691.110	7.698.757.523
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	1.517.255.432	2.328.942.051
Lợi thế thương mại	152.036.370	503.172.591
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(8.537.976.813)	(2.649.340.826)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	(27.302.913.672)
Lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	2.189.974.281
Khác	(6.767.422.591)	514.793.398
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>35.602.651.621</u></b>	<b><u>42.712.309.055</u></b>

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>VND</b>				
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	213.787.305.308	230.285.696.758	(16.498.391.450)	(11.149.594.256)
Chi phí phải trả	25.514.452.098	31.591.236.238	(6.076.784.140)	146.397.435
Khác	10.533.129.274	2.677.317.219	7.855.812.055	342.983.063
	<b>249.834.886.680</b>	<b>264.554.250.215</b>		
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(17.768.420.146)	(11.954.793.493)	(5.813.626.653)	-
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(12.180.096.634)	-	-
	<b>(29.948.516.780)</b>	<b>(24.134.890.127)</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(20.532.990.188)</b>	<b>(10.660.213.758)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ	240.306.071.575	62.062.905.668
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	50.408.431.383	10.894.337.146
		Doanh thu khác	354.726.818	59.027.727
Southgate	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ Doanh thu khác	145.013.713.688 1.316.525.731	108.327.900.653 -
Tổng doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			437.399.469.195	181.344.171.194

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ	77.084.284.118	81.122.382.397
Southgate	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ	68.187.358.972	54.168.143.109
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
			<b>145.322.643.090</b>	<b>135.341.525.506</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng mua nhà ở thương mại	16.410.149.995	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</b>				
Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	4.727.867.524	4.727.867.524
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu khác	450.000.000	-
Các cá nhân	Cổ đông	Phải thu khác	-	364.000.000
			<b>5.177.867.524</b>	<b>5.091.867.524</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)</b>				
Southgate	Công ty liên doanh	Tạm ứng mua dịch vụ	82.968.156.488	56.882.166.972
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng mua dịch vụ	49.181.535.256	20.322.832.253
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Đầu tư khác	Tạm ứng mua dịch vụ	43.617.798.275	-
			<b>175.767.490.019</b>	<b>77.204.999.225</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.005.003.470	1.584.826.935
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	3.402.047.699	4.167.577.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.407.051.169</b>	<b>5.752.403.998</b>

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>178.787.989.046</b>	<b>265.754.714.526</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)</i>	<i>(10.804.645.401)</i>	<i>(29.015.000.000)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>167.983.343.645</b>	<b>236.739.714.526</b>
<i>Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (VND)</i>	<i>240.157.619</i>	<i>219.591.962</i>
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ</b>	<b>240.157.619</b>	<b>219.591.962</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>699</i>	<i>1.078</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>699</i>	<i>1.078</i>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết bảo lãnh***

Nhóm Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn và dài hạn của Southgate với số tiền lần lượt là 256.338.484.088 VND và 598.123.129.540 VND, thời gian đáo hạn từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới một năm	8.772.177.209	14.103.964.643
Từ một đến năm năm	12.108.047.291	16.875.153.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.880.224.500</b>	<b>30.979.118.529</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới một năm	14.121.244.020	10.710.686.089
Từ một đến năm năm	52.334.833.595	24.273.247.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.456.077.615</b>	<b>34.983.933.359</b>

***Cam kết các hợp đồng xây dựng***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Hoàng Nam	2.164.669.097.070	(745.333.144.970)	1.419.335.952.100
Dự án Vàm Cỏ Đông	712.216.273.315	(310.577.885.619)	401.638.387.696
Dự án Nguyễn Sơn	437.461.494.388	(318.674.921.580)	118.786.572.808
Dự án Novia	290.687.943.271	(248.826.129.295)	41.861.813.976
Dự án Southgate	167.430.799.658	(87.219.617.819)	80.211.181.839
Dự án Kikyo Residence	80.951.379.266	(76.722.216.822)	4.229.162.444
Dự án Fuji Residence	32.689.119.525	(28.400.114.517)	4.289.005.008
Dự án VSIP Hải Phòng	10.830.364.000	(4.951.204.000)	5.879.160.000
Khác	286.145.852.903	(143.230.230.083)	142.915.622.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.183.082.323.396</b>	<b>(1.963.935.464.705)</b>	<b>2.219.146.858.691</b>

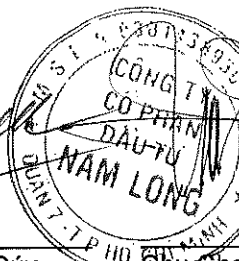
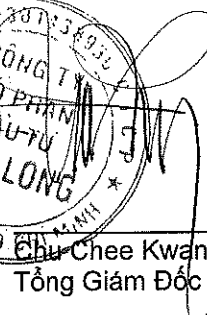

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Bùi Hoàng Vũ  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

