

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 47

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 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 và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
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 ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("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 ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông 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 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 Tuyên	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 riêng 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

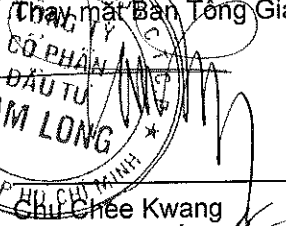
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

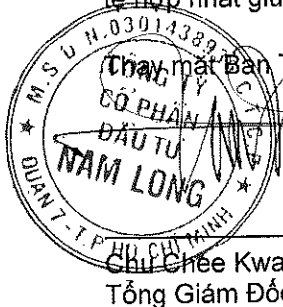
### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 10 tháng 8 năm 2020.

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

Chức vụ Ban Tổng Giám Đốc:  
  
HỌ TÊN  
Chu Chée Kwang  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60755865/22077008/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 10 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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



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

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



Ernest Young Chí Khang  
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 RIÊNG 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>3.034.968.009.762</b>	<b>2.751.301.737.417</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>410.182.382.448</b>	<b>604.321.144.242</b>
111	1. Tiền		331.148.926.081	388.818.948.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		79.033.456.367	215.502.195.722
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>31.058.630.137</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	31.058.630.137
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>750.017.186.225</b>	<b>787.712.454.507</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	229.246.243.941	232.418.001.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	441.279.806.562	450.137.750.564
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	79.676.897.217	105.342.464.059
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.849.720.703.122</b>	<b>1.322.557.666.102</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.849.720.703.122	1.322.557.666.102
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.047.737.967</b>	<b>5.651.842.429</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	83.699.090	308.849.998
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	24.964.038.877	5.342.992.431
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.931.851.760.729</b>	<b>7.319.921.155.270</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.557.580.611</b>	<b>352.482.701.584</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	5.557.580.611	352.482.701.584
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>16.454.503.665</b>	<b>15.049.159.956</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.138.859.387	8.025.222.667
222	Nguyên giá		19.022.652.393	15.610.225.993
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.883.793.006)	(7.585.003.326)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	6.315.644.278	7.023.937.289
228	Nguyên giá		13.937.686.530	13.295.146.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.622.042.252)	(6.271.209.241)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>194.714.159.973</b>	<b>190.850.089.742</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		194.714.159.973	190.850.089.742
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>7.651.435.331.907</b>	<b>6.732.756.276.425</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	5.037.430.006.425	5.066.256.276.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	947.505.325.482	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>63.690.184.573</b>	<b>28.782.927.563</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	44.401.694.583	13.500.266.051
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	19.288.489.990	15.282.661.512
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.966.819.770.491</b>	<b>10.071.222.892.687</b>



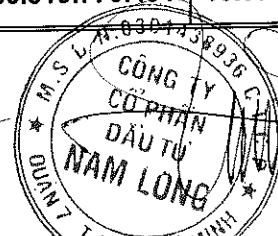
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

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>6.167.116.823.528</b>	<b>5.197.321.915.545</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.004.407.398.367</b>	<b>3.821.743.954.507</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	224.220.772.407	162.881.336.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.244.276.210.666	1.986.308.584.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	18.754.394.501	117.176.237.998
314	4. Phải trả người lao động		2.240.411.908	29.813.593.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	527.635.335.185	506.573.315.451
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	505.818.854.402	500.887.441.034
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	1.396.266.367.040	473.295.883.659
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	85.195.052.258	44.807.563.143
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.162.709.425.161</b>	<b>1.375.577.961.038</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	2.910.527.875	2.910.527.875
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	1.130.945.699.371	1.323.935.090.835
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	28.853.197.915	48.732.342.328
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.799.702.946.963</b>	<b>4.873.900.977.142</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>4.799.702.946.963</b>	<b>4.873.900.977.142</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	(296.730.939.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.504.958.911.831	1.579.156.942.010
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.401.519.408.585	1.118.332.320.996
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		103.439.503.246	460.824.621.014
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.966.819.770.491</b>	<b>10.071.222.892.687</b>

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



CH. Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

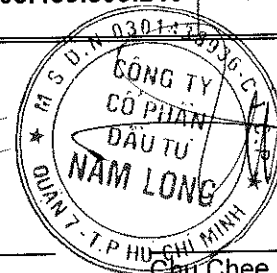
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

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		327.902.712.410	283.476.414.431
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	327.902.712.410	283.476.414.431
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(178.174.816.754)	(214.816.063.138)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		149.727.895.656	68.660.351.293
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	129.644.989.623	317.872.145.907
22	7. Chi phí tài chính	25	(64.673.995.915)	(55.657.093.410)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(52.428.661.574)	(43.850.600.349)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(4.925.937.754)	(4.794.846.705)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(109.841.385.341)	(85.119.151.969)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.931.566.269	240.961.405.116
31	11. Thu nhập khác		1.093.328.282	589.254.546
32	12. Chi phí khác		(1.591.219.783)	(135.000.000)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(497.891.501)	454.254.546
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		99.433.674.768	241.415.659.662
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	4.005.828.478	(334.875.898)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		103.439.503.246	241.080.783.764

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>99.433.674.768</b>	<b>241.415.659.662</b>
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11	2.649.622.691	915.090.288
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23.2	(129.644.989.623)	(317.872.145.907)
06	Chi phí lãi vay	25	52.428.661.574	43.850.600.349
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>24.866.969.410</b>	<b>(31.690.795.608)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		31.106.621.130	(219.749.469.429)
10	Tăng hàng tồn kho		(513.512.468.476)	(208.506.444.685)
11	Tăng các khoản phải trả		271.747.432.795	675.799.485.556
12	Tăng chi phí trả trước		(30.676.277.624)	(18.663.040.882)
14	Tiền lãi vay đã trả		(71.895.441.286)	(543.987.476)
15	Thuế TNDN đã nộp	16	(52.701.390.675)	(26.865.004.840)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.032.510.885)	(115.596.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(349.097.065.611)</b>	<b>169.665.146.136</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(12.478.422.433)	(3.230.855.224)
24	Tiền thu hồi cho vay		31.058.630.137	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(607.655.800.000)	(739.410.618.306)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.482.070.000	33.460.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		107.026.557.342	254.368.880.385
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(440.566.964.954)</b>	<b>(454.812.593.145)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ	22.1	-	(296.730.939.400)
33	Tiền thu từ đi vay	19.3	892.865.000.000	768.632.278.942
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19.3	(167.588.333.333)	(371.257.796.995)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(129.751.397.896)	(68.572.351.128)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>595.525.268.771</b>	<b>32.071.191.419</b>

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

VND

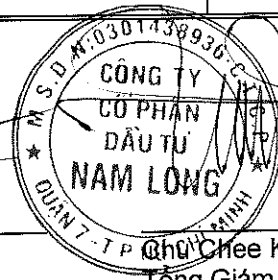
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(194.138.761.794)	(253.076.255.590)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		604.321.144.242	519.963.350.225
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	410.182.382.448	266.887.094.635



Phạm Thị Dương Liễu  
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 RIÊNG 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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 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 và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
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 ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("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 ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ Vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 251 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 234 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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





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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### ► Quỹ đầu tư phát triển

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

##### ► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)**

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.17 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.18 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	663.538.551	1.421.237.573
Tiền gửi ngân hàng	330.485.387.530	387.397.710.947
Các khoản tương đương tiền (*)	79.033.456.367	215.502.195.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.182.382.448</b>	<b>604.321.144.242</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 từ 4,1%/năm đến 4,7%/năm.

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 28)	149.433.383.076	177.775.308.667
Phải thu các khách hàng khác	<u>79.812.860.865</u>	<u>54.642.692.712</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.246.243.941</b>	<b>232.418.001.379</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>229.060.482.446</u></b>	<b><u>232.232.239.884</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	200.377.204.786	173.952.713.105
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	147.410.218.416	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	9.940.378.147	5.853.056.187
Trả trước cho các nhà thầu phụ	229.760.441.637	267.143.736.480
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	144.850.658.520	186.013.813.237
- Các nhà thầu phụ khác	84.909.783.117	81.129.923.243
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	<u>11.142.160.139</u>	<u>9.041.300.979</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>441.279.806.562</u></b>	<b><u>450.137.750.564</u></b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	42.308.558.552	26.455.176.343
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	24.097.977.804	20.848.458.051
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	6.686.022.414	32.176.402.657
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.885.682.971	3.280.773.566
Phải thu cổ tức	-	18.129.120.000
Khác	1.698.655.476	4.452.533.442
	<u>79.676.897.217</u>	<u>105.342.464.059</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.557.580.611	352.482.701.584
	<u><b>85.234.477.828</b></u>	<u><b>457.825.165.643</b></u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	79.580.737.664	434.042.305.479
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28)</i>	5.653.740.164	23.782.860.164

- (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, 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (i)	1.846.644.593.420	1.319.433.556.400
Dịch vụ tổng thầu (ii)	3.076.109.702	3.124.109.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.849.720.703.122</b>	<b>1.322.557.666.102</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*) (**) (***)	1.317.864.710.176	954.306.959.141
Dự án Long An (*)	137.161.501.262	10.352.127.885
Dự án Areco (*) (**)	133.370.343.447	134.834.850.283
Dự án Phước Long B - mở rộng	83.231.174.568	79.894.074.535
Dự án Cần Thơ	73.266.111.775	50.936.238.469
Dự án Tân Thuận Đông	60.110.928.589	51.867.624.055
Dự án VSIP	13.418.630.678	8.601.064.397
Dự án Gò Ô Môi	7.398.336.463	6.997.586.236
Các dự án khác	20.822.856.462	21.643.031.399
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	3.076.109.702	3.124.109.702

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 9.091.182.742 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 7.590.391.374 VND).

(\*\*\*) Theo hợp đồng nguyên tắc ngày 20 tháng 4 năm 2018, dự án đang được thương thảo chuyển nhượng cho NLG – NNR – HR Fuji – công ty con của Công ty. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh	-	222.000.000
Khác	83.699.090	86.849.998
	<u>83.699.090</u>	<u>308.849.998</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	12.944.265.164	6.622.333.841
Khác	31.457.429.419	6.877.932.210
	<u>44.401.694.583</u>	<u>13.500.266.051</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.485.393.673</b>	<b>13.809.116.049</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.403.328.285	506.130.109	6.678.394.329	7.022.373.270	15.610.225.993
Mua mới	-	34.000.000	2.453.545.400	924.881.000	3.412.426.400
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.403.328.285	540.130.109	9.131.939.729	7.947.254.270	19.022.652.393
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	506.130.109	948.383.055	2.794.210.816	4.248.723.980
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(729.730.713)	(506.130.109)	(2.848.388.950)	(3.500.753.554)	(7.585.003.326)
Khấu hao trong kỳ	(28.066.566)	(2.266.668)	(494.768.870)	(773.687.576)	(1.298.789.680)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(757.797.279)	(508.396.777)	(3.343.157.820)	(4.274.441.130)	(8.883.793.006)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	673.597.572	-	3.830.005.379	3.521.619.716	8.025.222.667
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	645.531.006	31.733.332	5.788.781.909	3.672.813.140	10.138.859.387

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

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	281.743.975	13.013.402.555	13.295.146.530
Mua mới	-	642.540.000	642.540.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>281.743.975</u>	<u>13.655.942.555</u>	<u>13.937.686.530</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	5.144.814.555	5.144.814.555
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(6.271.209.241)	(6.271.209.241)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.350.833.011)	(1.350.833.011)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>-</u>	<u>(7.622.042.252)</u>	<u>(7.622.042.252)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>281.743.975</u>	<u>6.742.193.314</u>	<u>7.023.937.289</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>281.743.975</u>	<u>6.033.900.303</u>	<u>6.315.644.278</u>

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 18). Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1)	5.037.430.006.425	5.066.256.276.425
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 13.3)	947.505.325.482	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.651.435.331.907</u></b>	<b><u>6.732.756.276.425</u></b>

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Paragon	(i) 100	1.369.922.854.545	100	1.369.922.854.545
Nam Long VCD	(i), (vi) 89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50,00	735.214.839.707	50,00	735.214.839.707
Nam Phan	99,996	611.686.896.717	99,996	611.686.896.717
Nam Long ADC	(iii) 99,98	296.676.163.000	99,87	296.020.363.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Long PMD	100	258.279.909.656	100	258.279.909.656
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nguyễn Sơn	(iv) 87,30	173.967.062.800	87,30	215.449.132.800
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Vận tải Nam Long	(v) 100	20.000.000.000	100	8.000.000.000
Kikyo Flora	(ii) 50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	5.874.000.000	100	5.874.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>5.037.430.006.425</u></b>		<b><u>5.066.256.276.425</u></b>

- (i) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương ứng với 0,11% vốn góp tại Nam Long ADC từ nhà đầu tư khác với giá là 655.800.000 VND.
- (iv) Trong kỳ, Nguyễn Sơn đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.
- (v) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Vận tải Nam Long với số tiền là 12.000.000.000 VND.
- (vi) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty sử dụng 80.824.459 cổ phần nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (Thuyết minh số 19.2).

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.666.500.000.000</b>		<b>1.666.500.000.000</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.

**13.3 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 gốc đầu tư VND	Tỷ lệ kiểm soát %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Bất động sản	10,50	947.505.325.482	-	-

Trong kỳ, 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.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	158.264.197.991	137.378.768.144
Phải trả cho các bên khác	65.956.574.416	25.502.567.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.220.772.407</b>	<b>162.881.336.099</b>

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

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan (TM số 28)	1.144.222.200.000	1.144.222.200.000
Bên khác	1.100.054.010.666	842.086.384.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.244.276.210.666</u></b>	<b><u>1.986.308.584.081</u></b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ 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 giá trị gia tăng	<u>5.342.992.431</u>	<u>71.647.315.511</u>	<u>(52.026.269.065)</u>	<u>24.964.038.877</u>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	60.501.385.188	933.024.286	(52.701.390.675)	8.733.018.799
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	43.775.713.855	-	(49.451.870.922)	(5.676.157.067)
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	16.725.671.333	933.024.286	(3.249.519.753)	14.409.175.866
Thuế thu nhập cá nhân	8.655.860.434	29.218.450.861	(32.512.008.008)	5.362.303.287
Thuế giá trị gia tăng (*)	46.527.938.386	59.996.045.634	(101.864.911.605)	4.659.072.415
Các loại thuế khác	1.491.053.990	94.219.783	(1.585.273.773)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.176.237.998</u></b>	<b><u>90.241.740.564</u></b>	<b><u>(188.663.584.061)</u></b>	<b><u>18.754.394.501</u></b>

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

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

**17. 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	326.158.335.145	312.387.717.982
Chi phí lãi vay phải trả	176.344.844.760	186.720.441.730
Các khoản chi phí hoạt động khác	25.132.155.280	7.465.155.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>527.635.335.185</u></b>	<b><u>506.573.315.451</u></b>
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	362.785.131.980	326.608.014.179
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	164.850.203.205	179.965.301.272

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	310.270.075.552	302.492.290.225
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	38.320.610.400	38.320.608.750
Khoản phải trả kinh phí bảo trì, duy tu, bảo dưỡng	25.993.706.463	26.789.894.430
Phải trả cổ tức	1.044.246.689	13.580.321.054
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	1.620.000.000
Nhận ký quỹ	1.065.634.000	983.634.000
Khác	27.504.581.298	17.100.692.575
	<u>505.818.854.402</u>	<u>500.887.441.034</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	2.910.527.875	2.910.527.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>508.729.382.277</u></b>	<b><u>503.797.968.909</u></b>
<i>Trong đó :</i>		
Phải trả cho các bên khác	413.276.368.475	408.344.955.107
Phải trả bên liên quan (TM số 28)	95.453.013.802	95.453.013.802

(\*) 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 12) trên quy mô diện tích 8.844 m2 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.

Và phần đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.726.134 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 56.993.726.134 VND) để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

**19. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay từ bên liên quan (TM số 19.1 và 28)	1.026.309.154.674	410.013.883.659
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 19.1)	<u>369.957.212.366</u>	<u>63.282.000.000</u>
	<u>1.396.266.367.040</u>	<u>473.295.883.659</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 19.2)	1.130.945.699.371	626.241.274.121
Vay từ bên liên quan (TM số 28)	-	517.694.604.348
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	<u>179.999.212.366</u>
	<u>1.130.945.699.371</u>	<u>1.323.935.090.835</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.527.212.066.411</u></b>	<b><u>1.797.230.974.494</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Vay bên liên quan</b>					
Nam Phan – Vay 1	289.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2021		6%	
Nam Phan – Vay 2	25.000.000.000	Ngày 11 tháng 9 năm 2020		6%	
Nguyễn Sơn	302.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6%	
ADC – Vay 1	50.000.000.000	Ngày 24 tháng 8 năm 2020		6%	
ADC – Vay 2	34.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2020		6%	
ADC – Vay 3	70.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2020		6%	
VCD	115.000.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2020		6%	
Nam Long Hồng Phát – Vay 1	47.114.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2020		6%	
Nam Long Hồng Phát – Vay 2	17.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2020		6%	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2020		8,5%	
Paragon	21.500.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2021		6%	
Vận tải Nam Long	15.000.000.000	Ngày 11 tháng 9 năm 2020		6%	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.026.309.154.674</b>		Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động		Tin chấp



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Vay ngân hàng</b>					
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 khoảng 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 dự án Areco (TM số 8)
Ngân hàng TMCP Phương Đông OCB	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
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	69.958.000.000	Ngày 25 tháng 9 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5% - 7,5%	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 8)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>369.957.212.366</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.2 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 VCD do Công ty sở hữu (Thuyết minh số 13.1)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	300.000.000.000				
Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	80.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	52.000.000.000				
	Kwe Beteiligung AG	47.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000			Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi VCD
		<b>1.160.000.000.000</b>				
		(29.054.300.629)				
		<b>1.130.945.699.371</b>				
			10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023		

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

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

**19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.170.989.700.373	626.241.274.121	1.797.230.974.494	
Tiền thu từ đi vay	392.865.000.000	500.000.000.000	892.865.000.000	
Tiền chi trả nợ gốc	(167.588.333.333)	-	(167.588.333.333)	
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>1.396.266.367.040</u>	<u>1.130.945.699.371</u>	<u>2.527.212.066.411</u>	

**20. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số dư đầu năm	44.807.563.143	32.982.990.975
Trích lập quỹ (TM số 22.1)	48.420.000.000	40.540.000.000
Sử dụng quỹ	(8.032.510.885)	(7.880.233.745)
Số dư cuối năm	<u>85.195.052.258</u>	<u>65.642.757.230</u>

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.391.369.180.000	988.508.364.367	-	5.940.860.165	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	241.080.783.764	241.080.783.764
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.393.726.416)	(69.393.726.416)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(40.540.000.000)	(40.540.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	<b>2.391.369.180.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(296.730.939.400)</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>1.547.970.034.760</b>	<b>4.637.057.499.892</b>

VND

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	103.439.503.246	103.439.503.246	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(48.420.000.000)	(48.420.000.000)	
Lương thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)	
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(119.607.533.425)	(119.607.533.425)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.504.958.911.831	4.799.702.946.963	

(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.

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	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 đã góp</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	119.607.533.425	69.393.726.416
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	129.751.397.896	68.572.351.128

**22.3 Vốn cổ phần**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu được phép phát hành	259.702.575	259.702.575
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	259.702.575	259.702.575
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	249.702.575	249.702.575

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.

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

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
		VND
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu	210.962.431.148	245.356.219.060
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	106.123.367.448	27.833.514.830
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.816.913.814	10.286.680.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.902.712.410</b>	<b>283.476.414.431</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)	219.190.635.087	264.103.255.416
Doanh thu với khách hàng khác	108.712.077.323	19.373.159.015

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	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
		VND
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	125.078.357.681	302.287.020.552
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.566.631.942	8.668.241.855
Lãi từ thanh lý công ty con	-	6.916.883.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.644.989.623</b>	<b>317.872.145.907</b>

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

	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
		VND
Giá vốn từ dịch vụ tổng thầu	129.643.644.180	200.727.671.246
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	40.045.897.403	11.732.927.974
Giá vốn dịch vụ cung cấp	8.485.275.171	2.355.463.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.174.816.754</b>	<b>214.816.063.138</b>

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

**25. 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	52.428.661.574	43.850.600.349
Chi phí phát hành trái phiếu	12.245.334.341	11.406.493.061
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.673.995.915</u></b>	<b><u>55.657.093.410</u></b>

**26. 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>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	1.985.349.787	1.898.051.818
Chi phí nhân viên	1.585.668.236	1.544.518.433
Chi phí tư vấn	88.083.333	172.600.000
Chi phí bán hàng khác	1.266.836.398	1.179.676.454
	<u>4.925.937.754</u>	<u>4.794.846.705</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	69.790.054.660	54.141.898.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.865.081.154	23.904.889.141
Chi phí đi thuê	5.487.687.450	5.049.720.637
Chi phí khấu hao	2.546.536.155	559.132.574
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.152.025.922	1.463.510.663
	<u>109.841.385.341</u>	<u>85.119.151.969</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>114.767.323.095</u></b>	<b><u>89.913.998.674</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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



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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	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 thuế TNDN hiện hành	-	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.005.828.478)	334.875.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(4.005.828.478)</b>	<b>334.875.898</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:

	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>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>99.433.674.768</b>	<b>241.415.659.662</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	19.886.734.954	48.283.131.932
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí không được trừ khác	1.123.108.104	674.771.103
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	11.834.376.973
Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	(7.275.510.456)	(2.134.547.428)
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(17.740.161.080)	(58.322.856.682)
<b>(Thu nhập) chi phí thuế TNDN</b>	<b>(4.005.828.478)</b>	<b>334.875.898</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì lợi nhuận 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	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
	VND			
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	7.128.036.420	10.865.377.484	(3.737.341.064)	(12.651.600)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	2.152.876.483	-	-
Phí hỗ trợ lãi suất	-	1.616.453.341	(1.616.453.341)	(322.224.298)
Lỗ thuế kết chuyển sang	9.359.622.883	-	9.359.622.883	-
Khác	647.954.204	647.954.204	-	-
	<b>19.288.489.990</b>	<b>15.282.661.512</b>	<b>4.005.828.478</b>	<b>(334.875.898)</b>
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>				

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Nguyên Sơn	Công ty con	Đi vay	150.000.000.000	287.000.000.000
		Nhận cổ tức	68.991.236.000	53.101.885.000
		Hoàn trả vốn	41.482.070.000	-
		Lãi vay	6.075.553.180	9.972.436.339
		Cán trừ khoản vay với khoản đầu tư	-	183.394.430.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	71.090.909.091
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	76.683.865.200	127.336.371.433
		Đi vay	40.000.000.000	40.000.000.000
		Nhận cổ tức	4.948.311.895	14.516.000.000
		Lãi vay	1.227.222.222	113.333.333
		Phí tư vấn quản lý (*)	1.209.256.634	-
		Chi cổ tức	-	2.787.127.152
Nam Phan	Công ty con	Đi vay	25.000.000.000	12.000.000.000
		Nhận cổ tức	15.339.569.400	15.084.582.510
		Lãi vay	8.854.260.338	8.151.689.311

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	28.475.658.722	16.308.043.414
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
		Góp vốn	12.000.000.000	-
		Lãi vay	52.500.000	-
Nam Long - Hong Phát	Công ty con	Đi vay	10.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	7.861.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	2.541.309.028	1.274.200.058
		Lãi vay	1.754.875.670	1.356.762.435
Nam Long VCD	Công ty con	Đi vay	-	160.000.000.000
		Lãi vay	3.547.500.000	-
		Chi phí thuê	364.666.364	584.389.090
		Phí quản lý (*)	265.797.962	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	125.388.410.000
		Nhận cổ tức	-	110.939.849.900
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	16.993.348.948	-
		Nhận cổ tức	-	13.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	4.996.000.000	3.103.223.000
		Phí tư vấn quản lý (*)	2.234.681.203	917.150.000
		Phí dịch vụ quản lý	880.750.000	-
		Đi vay	-	71.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	34.971.966.000
Paragon Đại Phước	Công ty con	Chi phí lãi vay	794.333.333	-
		Góp vốn	-	182.893.734.806
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	5.335.208.333	4.094.989.451
		Phí tư vấn quản lý (*)	913.249.996	-
		Chi phí tư vấn quản lý	-	717.057.651
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.767.064.011	-
		Phí tư vấn quản lý (*)	1.063.909.116	1.521.661.769
Kikyo Valora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	391.320.000	-
		Góp vốn	-	170.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	40.000.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Góp vốn	-	380.000.000.000
		Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	-	500.000.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	14.847.009.953
		Nhận cổ tức	-	10.000.000.000
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	120.758.850.000	-
		Cung cấp dịch vụ	214.408.125	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	72.818.912.200	49.063.914.545
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 23.1)			219.190.635.087	264.103.255.416

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 5)</b>				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	79.479.365.900	79.479.365.900
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	41.139.970.520	47.078.870.300
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia	18.179.674.724	24.610.924.689
		Dịch vụ thuê	753.720.601	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.584.291.227	1.850.998.155
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.479.640.211	2.187.262.453
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	8.236.862.442
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	6.869.163.683
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.765.719.893	7.410.861.045
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>149.433.383.076</u></b>	<b><u>177.775.308.667</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)</b>				
Sản giao dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	8.597.899.002	7.987.099.979
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.297.969.137	-
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.246.292.000	1.054.201.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>11.142.160.139</u></b>	<b><u>9.041.300.979</u></b>

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu khác khác (TM số 7)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HDHTKD	2.460.000.000	2.460.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Nhận cổ tức	-	18.129.120.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	3.193.740.164
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.653.740.164</b>	<b>23.782.860.164</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 14)</b>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	99.979.705.960	77.345.075.066
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	30.389.728.589	30.561.534.839
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	27.738.276.157	27.738.276.157
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	156.487.285	1.733.882.082
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>158.264.197.991</b>	<b>137.378.768.144</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 15)</b>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	44.222.200.000	44.222.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.144.222.200.000</b>	<b>1.144.222.200.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 18)</b>				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HDHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	38.320.610.400	38.320.610.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>95.453.013.802</b>	<b>95.453.013.802</b>

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Vay (TM số 19)</b>				
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	314.426.165.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	302.268.439.348	-
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	154.000.000.000	153.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	115.000.000.000	130.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	64.114.550.326	60.013.883.659
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	40.000.000.000
Paragon	Công ty con	Vay	21.500.000.000	27.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.026.309.154.674</b>	<b>410.013.883.659</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	289.426.165.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	228.268.439.348
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>517.694.604.348</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 17)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	94.959.046.032	86.104.785.694
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	37.723.923.516	72.648.370.336
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	10.972.000.000	7.310.667.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	8.454.168.969	6.456.135.777
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	7.864.166.667	4.316.666.666
Paragon	Công ty con	Lãi vay	2.929.675.799	2.135.342.466
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.947.222.222	993.333.333
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>164.850.203.205</b>	<b>179.965.301.272</b>

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thu lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	3.005.003.470	1.584.826.935
Thu lao của các thành viên 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>

**29. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết bảo lãnh***

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***

*Công ty là bên đi thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến một năm	10.570.072.553	14.950.257.523
Từ một đến năm năm	4.322.774.775	8.954.111.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.892.847.328</b>	<b>23.904.368.528</b>

***Cam kết các hợp đồng xây dựng***

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

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Dự án Hoàng Nam	2.164.459.762.560	(745.140.576.170)	1.419.319.186.390
Dự án Nguyễn Sơn	275.618.204.847	(234.667.969.037)	40.950.235.810
Dự án Novia	252.103.013.891	(139.095.978.849)	113.007.035.042
Dự án Long An	294.154.341.213	(216.725.008.407)	77.429.332.806
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	32.207.531.495	(27.974.404.187)	4.233.127.308
Dự án VSIP Hải Phòng	10.830.364.000	(4.951.204.000)	5.879.160.000
Khác	258.025.226.268	(128.163.368.948)	129.861.857.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.535.780.623.198</b>	<b>(1.660.660.344.239)</b>	<b>1.875.120.278.959</b>



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

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

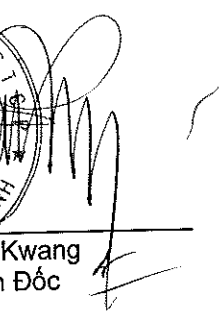
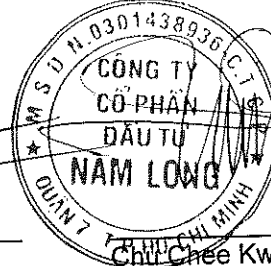
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Chủ tịch Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020