

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

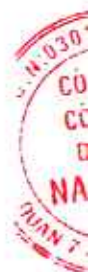
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 56



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("VCD") (**)	Long An	Bất động sản	99,92
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF") (**)	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(**) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 60755865/22987108/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		22.928.541.932.734	21.784.168.708.987
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.715.458.857.947	3.111.621.576.852
111	1. Tiền		809.069.574.969	1.265.161.762.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.906.389.282.978	1.846.459.814.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	224.516.406.274	743.668.846.722
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		224.516.406.274	743.668.846.722
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.479.921.133.598	1.934.247.155.069
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	895.211.784.679	720.041.081.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	635.705.989.602	524.156.640.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	159.133.412.750	88.778.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	798.340.679.729	609.741.665.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(8.470.733.162)	(8.470.733.162)
140	IV. Hàng tồn kho	11	16.026.711.428.807	15.489.869.189.364
141	1. Hàng tồn kho		16.097.300.163.113	15.561.054.094.364
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(70.588.734.306)	(71.184.905.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		481.934.106.108	504.761.940.980
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	225.896.213.774	262.404.819.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	254.218.434.068	240.817.577.520
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.819.458.266	1.539.543.664

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.913.037.017.274	1.833.469.148.804
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.901.483.889	81.535.148.412
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	72.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	10.901.483.889	8.745.935.662
220	II. Tài sản cố định		71.198.947.402	77.962.387.423
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	55.328.808.169	58.955.823.597
222	Nguyên giá		130.447.473.258	128.905.198.713
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(75.118.665.089)	(69.949.375.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.870.139.233	19.006.563.826
228	Nguyên giá		34.659.162.884	35.525.760.884
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.789.023.651)	(16.519.197.058)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	353.542.885.462	359.233.101.005
231	1. Nguyên giá		403.149.029.487	404.932.297.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(49.606.144.025)	(45.699.196.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		71.692.753.846	20.109.203.747
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	71.692.753.846	20.109.203.747
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	870.040.800.161	872.514.407.175
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	768.631.800.161	804.105.407.175
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	99.000.000.000	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		535.660.146.514	422.114.901.042
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	227.923.820.239	193.562.197.640
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	297.457.955.774	216.066.622.423
269	3. Lợi thế thương mại	18	10.278.370.501	12.486.080.979
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.841.578.950.008	23.617.637.857.791

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.070.043.489.602	10.089.972.357.962
310	I. Nợ ngắn hạn		7.772.165.382.265	6.317.591.342.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	635.357.061.755	584.977.155.004
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.554.793.347.764	2.463.182.153.992
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	245.331.113.582	363.577.322.287
314	4. Phải trả người lao động		15.143.656.438	80.906.954.547
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	826.872.134.696	766.836.196.632
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	6.863.706.113	7.186.302.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	699.894.386.965	626.340.494.671
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.625.879.597.514	1.292.733.353.805
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	47.595.651.158	48.459.012.333
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	114.434.726.280	83.392.397.124
330	II. Nợ dài hạn		4.297.878.107.337	3.772.381.014.964
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	299.102.916.219	285.093.422.869
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	125.872.620.813	127.857.030.105
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	2.815.115.088.338	2.315.353.844.926
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.035.188.163.361	1.022.239.471.727
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	22.599.318.606	21.837.245.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.771.535.460.406	13.527.665.499.829
410	I. Vốn chủ sở hữu		12.771.535.460.406	13.527.665.499.829
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.163.456.000.033	2.444.093.640.820
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.052.166.579.400	1.586.989.853.438
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		111.289.420.633	857.103.787.382
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.122.729.922.052	4.598.222.320.688
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.841.578.950.008	23.617.637.857.791

Đặng Quốc Thắng
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.828.096.302.243	636.537.699.755
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.016.631.495.838)	(480.153.809.626)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		811.464.806.405	156.383.890.129
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	49.624.520.708	16.797.909.311
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(81.101.731.671)	(42.192.956.128)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(81.101.731.671)	(40.689.635.590)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	2.526.392.986	94.762.568.783
25	7. Chi phí bán hàng	32	(217.402.420.129)	(26.727.112.122)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(284.332.535.405)	(230.642.282.215)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		280.779.032.894	(31.617.982.242)
31	10. Thu nhập khác	34	8.819.062.462	429.667.156.507
32	11. Chi phí khác	34	(3.447.990.097)	(1.851.649.666)
40	12. Lợi nhuận khác	34	5.371.072.365	427.815.506.841
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		286.150.105.259	396.197.524.599
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(87.519.776.072)	(10.958.638.540)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	26.300.258.348	29.207.030.881
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		224.930.587.535	414.445.916.940
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		111.289.420.633	412.303.865.765
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	113.641.166.902	2.142.051.175
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	276	1.423
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	276	1.423



Đặng Quốc Thắng
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		286.150.105.259	396.197.524.599
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	13.553.774.587	15.011.130.100
03	Hoàn nhập dự phòng		(596.170.694)	(933.823.500)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(52.062.158.687)	(535.187.915.811)
06	Chi phí lãi vay	33	81.101.731.671	40.689.635.590
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		328.147.282.136	(84.223.449.022)
09	Tăng các khoản phải thu		(546.700.012.152)	(84.683.660.055)
10	Tăng hàng tồn kho		(533.382.800.749)	(775.050.491.971)
11	Tăng các khoản phải trả		1.172.324.836.989	398.980.011.375
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.146.983.423	(23.466.344.322)
14	Tiền lãi vay đã trả		(87.090.018.325)	(41.313.319.097)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(181.193.050.619)	(44.669.121.883)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.828.675.351)	(22.354.634.193)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		132.424.545.352	(676.781.009.168)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(29.767.319.036)	(6.164.329.055)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.306.387.595.020)	(90.936.755.600)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.794.974.335.468	13.561.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(533.600.000.000)	(44.712.967.400)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		87.989.317.694	14.072.819.258
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		13.208.739.106	(114.180.232.797)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	642.345.258.792
33	Tiền thu từ đi vay	24.5	2.060.487.525.607	748.161.495.508
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(1.232.224.780.795)	(422.880.282.040)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(370.058.748.175)	(108.054.929.287)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		458.203.996.637	859.571.542.973
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		603.837.281.095	68.610.301.008
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.111.621.576.852	1.073.169.336.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	3.715.458.857.947	1.141.779.637.994


 Đặng Quốc Thắng
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Trần Xuân Ngọc
 Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (**)	Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (**)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sản giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (**)	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(**) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 832 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 774).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2022, Nhóm Công ty đã mua thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông và 9.500.000 cổ phần ưu đãi, tương đương với 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate, từ nhà đầu tư khác, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Southgate từ 50% lên 60%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mua thêm vào ngày giao dịch là 125.107.471.274 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh ("TM") số 28.1*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.317.371.242	1.950.639.457
Tiền gửi ngân hàng	806.752.203.727	1.263.211.123.002
Các khoản tương đương tiền (*)	2.906.389.282.978	1.846.459.814.393
TỔNG CỘNG	<u>3.715.458.857.947</u>	<u>3.111.621.576.852</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 6,5%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các khách hàng khác	764.333.404.557	709.034.960.853
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	130.878.380.122	11.006.120.860
TỔNG CỘNG	<u>895.211.784.679</u>	<u>720.041.081.713</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(1.396.733.162)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>893.815.051.517</u>	<u>718.644.348.551</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	401.843.842.202	401.549.605.647
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Khác	40.487.240.241	39.693.001.596
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	211.662.348.663	101.674.789.110
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	87.301.763.968	4.879.854.093
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	20.955.297.733	4.435.526.525
- Khác	103.405.286.962	92.359.408.492
Khác	22.199.798.737	20.932.245.976
TỔNG CỘNG	<u>635.705.989.602</u>	<u>524.156.640.733</u>

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
	<i>VND</i>		
Ngắn hạn			
<i>Bà Vũ Bích Lan</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Ông Trần Thanh Phong</i>			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 9 tháng 12 năm 2022	8,0
Khoản vay 2	11.844.200.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2022	6,0
Khoản vay 3	7.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2022	6,0
	<u>48.844.200.000</u>		
<i>Ông Cao Tấn Thạch</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 28 tháng 8 năm 2022	8,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 20 tháng 9 năm 2022	8,0
Khoản vay 3	5.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2022	6,0
Khoản vay 4	2.500.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2022	6,0
	<u>37.500.000.000</u>		
<i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i>			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>23.270.964.170</u>		
TỔNG CỘNG	<u>159.133.412.750</u>		

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Bà Vũ Bích Lan	49.518.248.580	-	-	49.518.248.580
Ông Trần Thanh Phong	56.278.500.000	2.565.700.000	(10.000.000.000)	48.844.200.000
Ông Cao Tấn Thạch	32.500.000.000	5.000.000.000	-	37.500.000.000
Ông Nguyễn Thành Đồng	23.270.964.170	-	-	23.270.964.170
TỔNG CỘNG	<u>161.567.712.750</u>	<u>7.565.700.000</u>	<u>(10.000.000.000)</u>	<u>159.133.412.750</u>

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký quỹ (i)	368.557.435.693	269.281.548.854
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	314.379.766.965	234.521.807.567
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	48.139.094.762	2.602.954.938
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	32.546.406.212	36.999.958.205
Tạm ứng cho nhân viên	24.952.042.208	12.028.948.930
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	40.656.632.595
Khác	9.765.933.889	13.649.814.696
	<u>798.340.679.729</u>	<u>609.741.665.785</u>
Dài hạn		
Ký quỹ đã nhận	10.901.483.889	8.745.935.662
TỔNG CỘNG	809.242.163.618	618.487.601.447
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.074.000.000)	(7.074.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	802.168.163.618	611.413.601.447
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	763.706.023.794	614.487.601.447
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	45.536.139.824	4.000.000.000

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

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

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

- HĐHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 45.536.139.824 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 2.602.954.938 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (i)	16.070.819.996.136	15.529.871.298.859
Dịch vụ quản lý dự án	18.416.536.500	23.413.613.771
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	8.063.630.477	7.769.181.734
TỔNG CỘNG	16.097.300.163.113	15.561.054.094.364
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(70.588.734.306)	(71.184.905.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.026.711.428.807	15.489.869.189.364
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	7.328.970.585.055	7.170.224.475.000
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.864.790.738.873	3.629.482.420.949
Dự án Paragon Đại Phước (*)	1.975.297.965.864	1.713.692.073.551
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.406.041.962.148	1.374.809.313.449
Dự án Cần Thơ (**)	406.482.306.675	344.521.155.892
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	356.195.480.595	528.967.742.227
Dự án Phú Hữu	235.284.047.779	218.013.323.242
Dự án Nguyễn Sơn	105.882.503.665	111.425.245.042
Dự án Phước Long B - Mở rộng	96.556.125.359	93.144.184.937
Dự án VSIP Hải Phòng	74.822.058.424	68.945.164.391
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	64.771.799.653	125.989.180.775
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	55.644.283.107	53.301.438.888
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Khác	87.119.338.402	84.394.779.979

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

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

(**) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 90.159.928.521 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 77.434.299.299 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	217.990.049.883	257.013.910.497
Công cụ, dụng cụ	7.630.301.088	3.467.629.668
Khác	275.862.803	1.923.279.631
	<u>225.896.213.774</u>	<u>262.404.819.796</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	8.529.484.588	9.412.961.245
Chi phí chờ phân bổ khác	219.394.335.651	184.149.236.395
	<u>227.923.820.239</u>	<u>193.562.197.640</u>
TỔNG CỘNG	453.820.034.013	455.967.017.436

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713
Mua mới	-	857.200.000	-	73.574.545	611.500.000	1.542.274.545
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	63.379.617.291	26.979.358.195	27.421.047.617	9.828.502.958	2.838.947.197	130.447.473.258
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.528.207.331	1.549.735.573	6.958.732.870	5.157.052.581	-	24.193.728.355
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)
Khấu hao trong kỳ	(2.157.207.616)	(652.331.854)	(1.316.721.473)	(533.006.384)	(310.022.646)	(5.169.289.973)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(33.921.384.369)	(14.041.621.731)	(17.787.192.836)	(7.308.943.560)	(2.059.522.593)	(75.118.665.089)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	29.458.232.922	12.937.736.464	9.633.854.781	2.519.559.398	779.424.604	55.328.808.169
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	1.408.373.228	-	-	-	-	1.408.373.228

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
Mua mới	-	213.402.000	213.402.000
Phân loại lại	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>13.666.456.213</u>	<u>20.992.706.671</u>	<u>34.659.162.884</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	5.809.035.155	184.870.000	5.993.905.155
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
Hao mòn trong kỳ	(44.201.010)	(2.225.625.583)	(2.269.826.593)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(2.535.018.812)</u>	<u>(16.254.004.839)</u>	<u>(18.789.023.651)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>12.255.638.411</u>	<u>6.750.925.415</u>	<u>19.006.563.826</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>11.131.437.401</u>	<u>4.738.701.832</u>	<u>15.870.139.233</u>

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
Phân loại lại	-	(1.783.268.000)	(1.783.268.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>25.019.644.770</u>	<u>378.129.384.717</u>	<u>403.149.029.487</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
Tăng trong kỳ	<u>(337.769.840)</u>	<u>(3.569.177.703)</u>	<u>(3.906.947.543)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(9.615.121.142)</u>	<u>(39.991.022.883)</u>	<u>(49.606.144.025)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>15.404.523.628</u>	<u>338.138.361.834</u>	<u>353.542.885.462</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	10.854.979.951	9.969.858.287
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(3.906.947.543)	(7.545.856.507)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí lắp đặt phần mềm	47.233.871.195	-
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.817.743.010	12.914.998.010
Khác	11.641.139.641	7.194.205.737
TỔNG CỘNG	71.692.753.846	20.109.203.747

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	768.631.800.161	804.105.407.175
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	870.040.800.161	872.514.407.175

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			750.834.000.000		750.834.000.000

(i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>834.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>	<u>750.834.000.000</u>
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.802.456.701	48.468.950.474	53.271.407.175
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	1.174.975.714	1.351.417.272	2.526.392.986
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(38.000.000.000)	(38.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>5.977.432.415</u>	<u>11.820.367.746</u>	<u>17.797.800.161</u>
Giá trị ghi sổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>5.636.456.701</u>	<u>798.468.950.474</u>	<u>804.105.407.175</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>6.811.432.415</u>	<u>761.820.367.746</u>	<u>768.631.800.161</u>

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có kỳ hạn gốc 24 tháng với lãi suất 6,39%/năm.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	6D	Southgate	Tổng cộng
Giá gốc:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
Giá trị phân bổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
Phân bổ trong kỳ	<u>(760.181.850)</u>	<u>(1.447.528.628)</u>	<u>(2.207.710.478)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(4.561.091.100)</u>	<u>(2.171.292.942)</u>	<u>(6.732.384.042)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>3.800.909.210</u>	<u>8.685.171.769</u>	<u>12.486.080.979</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>3.040.727.360</u>	<u>7.237.643.141</u>	<u>10.278.370.501</u>

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	125.296.189.333	137.874.358.812
- Công ty TNHH Mckinsey & Company Việt Nam	74.046.500.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	70.817.569.874	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	66.897.052.690	173.120.888.690
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	36.192.579.487	36.425.932.050
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt	11.342.032.772	21.198.722.749
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	250.765.137.599	216.357.252.703
TỔNG CỘNG	635.357.061.755	584.977.155.004

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước từ các khách hàng khác	3.538.678.788.100	2.463.182.153.992
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	16.114.559.664	-
TỔNG CỘNG	3.554.793.347.764	2.463.182.153.992

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu				VND
Thuế giá trị gia tăng	240.817.577.520	343.432.650.358	(330.031.793.810)	254.218.434.068
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	-	-	83.646.694
Các loại thuế khác	1.455.896.970	561.746.051	(281.831.449)	1.735.811.572
TỔNG CỘNG	242.357.121.184	343.994.396.409	(330.313.625.259)	256.037.892.334
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.144.826.513	87.519.776.072	(181.193.050.619)	103.471.551.966
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	173.091.692.375	78.949.959.798	(176.467.336.277)	75.574.315.896
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	24.053.134.138	8.569.816.274	(4.725.714.342)	27.897.236.070
Thuế thu nhập cá nhân	43.496.649.011	76.902.775.662	(52.817.022.788)	67.582.401.885
Thuế giá trị gia tăng (*)	122.564.447.840	300.250.993.073	(348.902.644.279)	73.912.796.634
Các loại thuế khác	371.398.923	1.852.933.225	(1.859.969.051)	364.363.097
TỔNG CỘNG	363.577.322.287	466.526.478.032	(584.772.686.737)	245.331.113.582

(*) 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	770.356.867.591	698.140.499.435
Chi phí lãi vay phải trả	25.741.971.359	31.730.258.013
Các khoản chi phí hoạt động khác	30.773.295.746	36.965.439.184
TỔNG CỘNG	826.872.134.696	766.836.196.632

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	258.624.133.972	267.121.768.956
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	250.379.520.337	231.409.810.565
Nhận góp vốn	75.030.600.000	10.200.091.525
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	49.160.650.818	67.553.631.842
Ký quỹ đã nhận	29.610.301.040	15.092.228.518
Khác	37.089.180.798	34.962.963.265
	<u>699.894.386.965</u>	<u>626.340.494.671</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	124.935.349.809	127.443.616.720
Khác	937.271.004	413.413.385
	<u>125.872.620.813</u>	<u>127.857.030.105</u>
TỔNG CỘNG	825.767.007.778	754.197.524.776
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>750.736.407.778</i>	<i>754.197.524.776</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 36)</i>	<i>75.030.600.000</i>	<i>-</i>

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	892.869.527.775	648.022.262.375
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	447.958.012.725	-
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 24.3)	222.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 24.2)	63.052.057.014	644.711.091.430
	<u>1.625.879.597.514</u>	<u>1.292.733.353.805</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.073.356.033.902	2.016.669.304.318
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	741.759.054.436	298.684.540.608
	<u>2.815.115.088.338</u>	<u>2.315.353.844.926</u>
TỔNG CỘNG	4.440.994.685.852	3.608.087.198.731

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	260.426.973.722	Ngày 30 tháng 3 năm 2023	8,0% - 8,2%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của VCD (TM số 11)
Vay 2	240.000.000.000	Ngày 13 tháng 5 năm 2023	8,7%	Thửa đất Số 7689 và Thửa đất Số 582, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Southgate (TM số 11); Quyền sở hữu các hợp đồng mua bán các sản phẩm nhà thuộc dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông của Southgate
Vay 3	152.540.668.793	Ngày 23 tháng 12 năm 2022	7,05% - 7,44%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM của Nam Khang (TM số 13 và 14)
Vay 4	29.809.646.502	Từ ngày 14 tháng 12 năm 2022 đến ngày 26 tháng 2 năm 2023	8,70%	Bảo lãnh của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	90.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2022	5,50%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	85.769.739.487	Ngày 20 tháng 2 năm 2023	4,85% - 6,16%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Công ty (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Oversea Bank	34.322.499.271	Ngày 21 tháng 10 năm 2022	5,10%	Các khoản phải thu còn lại của hợp đồng thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 của Nam Khang
TỔNG CỘNG	892.869.527.775			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	553.243.061.955	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2022 tới ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,1% - 9,8%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án của DNWF (TM số 11).
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	212.081.230.445	Ngày 31 tháng 3 năm 2025	Tài trợ chi phí đầu tư dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon	8,75% - 10,22%	Quyền phát triển dự án Khu biệt thự Paragon Đại Phước (TM số 11); và Khoản phải thu hình thành từ hợp đồng mua bán với khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai của Paragon
Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.050	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2022 tới ngày 10 tháng 5 năm 2023	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thờ	9,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của VCD (TM số 11)
TỔNG CỘNG	804.811.111.450				
Trong đó:					
- Vay dài hạn	741.759.054.436				
- Vay dài hạn đến hạn trả	63.052.057.014				

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
Phan Thị Thu Hiền	130.000.000.000	Ngày 25 tháng 1 năm 2023	5,50%
Nguyễn Thị Thu Hương	<u>92.000.000.000</u>	Ngày 25 tháng 1 năm 2023	5,50%
TỔNG CỘNG	<u>222.000.000.000</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ mua vốn của Đồng Nai Waterfront	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	120.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	30.000.000.000				
		500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	37.211.752 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu; 55.000.000 cổ phần phổ thông và 20.000.000 cổ phần ưu đãi của NHH Mizuki do Công ty sở hữu

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu (tiếp theo)

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 TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000				
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Beteiligung AG	41.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Công ty Cổ phần Nam Long VCD (TM số 11)
	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				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(38.685.953.373)				
Số cuối năm		2.521.314.046.627				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.073.356.033.902				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		447.958.012.725				

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318		3.608.087.198.731
Tiền thu từ đi vay	1.560.487.525.607	500.000.000.000		2.060.487.525.607
Tiền chi trả nợ gốc	(1.232.224.780.795)	-		(1.232.224.780.795)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	20.207.867.417		20.207.867.417
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(15.563.125.108)		(15.563.125.108)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.919.680.639.225</u>	<u>2.521.314.046.627</u>		<u>4.440.994.685.852</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ		83.392.397.124	84.192.981.534
Trích lập quỹ (TM số 28.1)		42.161.004.507	47.791.934.535
Sử dụng quỹ		(11.118.675.351)	(20.944.072.895)
Số cuối kỳ		<u>114.434.726.280</u>	<u>111.040.843.174</u>

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

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	6.863.706.113	7.186.302.603
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	240.748.690.229	219.057.857.152
Tiền cho thuê nhận trước	58.354.225.990	66.035.565.717
	<u>299.102.916.219</u>	<u>285.093.422.869</u>
TỔNG CỘNG	<u>305.966.622.332</u>	<u>292.279.725.472</u>

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021							VND
Ngày 1 tháng 1 năm 2021	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	412.303.865.765	412.303.865.765
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(124.948.549.080)	(124.948.549.080)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.791.934.535)	(47.791.934.535)
Thường Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	2.852.706.600.000	1.247.919.275.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	2.362.990.132.995	6.476.542.110.316

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	111.289.420.633	111.289.420.633
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(213.948.585.639)	(213.948.585.639)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(42.161.004.507)	(42.161.004.507)
Thường Hội Đồng Quản Trị (ii)	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con (TM số 4)	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.163.456.000.033	8.648.805.538.354

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 17/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tại mức 5.587% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 3% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10.000.000.000 VND và thường cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty với trị giá 10.710.000.000 VND.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Cổ phiếu

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

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

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

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

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

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn điều lệ đã góp	2.600.393.993.174	2.775.393.993.174
Quý đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quý đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	152.098.497.207	452.590.895.843
TỔNG CỘNG	<u>4.122.729.922.052</u>	<u>4.598.222.320.688</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
Lợi nhuận thuần trong kỳ	113.641.166.902	2.142.051.175
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	2.071.388.342.916
Tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con	(233.492.528.726)	-
Thoái vốn trong kỳ bằng tiền	(175.000.000.000)	-
Cổ tức đã công bố (*)	(180.641.036.812)	(4.771.841.182)
Số cuối kỳ	<u>4.122.729.922.052</u>	<u>3.186.112.823.077</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	142.116.653.250	4.771.841.182

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Doanh thu thuần	1.828.096.302.243	636.537.699.755
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.718.682.804.092	69.059.331.271
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	86.533.679.475	40.346.905.842
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	12.024.838.725	437.538.784.570
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.854.979.951	9.969.858.287
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	-	79.622.819.785
TỔNG CỘNG	1.828.096.302.243	636.537.699.755
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất quyền sử dụng, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.718.682.804.092	69.059.331.271
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	86.533.679.475	40.346.905.842
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	12.024.838.725	437.538.784.570
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.854.979.951	9.969.858.287
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	-	79.622.819.785
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.698.300.915.424	589.060.923.971
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)</i>	129.795.386.819	47.476.775.784

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	49.535.765.701	15.744.526.313
Khác	88.755.007	1.053.382.998
TỔNG CỘNG	49.624.520.708	16.797.909.311

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	928.322.824.724	56.101.547.805
Giá vốn dịch vụ cung cấp	69.222.005.088	29.205.380.311
Giá vốn dịch vụ xây dựng	11.409.875.145	347.509.873.912
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.676.790.881	7.545.856.507
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	39.791.151.091
TỔNG CỘNG	<u>1.016.631.495.838</u>	<u>480.153.809.626</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	188.799.287.622	8.127.343.116
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	14.073.148.966	6.064.858.476
Chi phí nhân viên	10.554.339.150	11.690.737.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.598.729.986	458.475.971
Khác	376.914.405	385.696.819
	<u>217.402.420.129</u>	<u>26.727.112.122</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	177.108.882.240	144.789.995.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.286.802.681	64.294.618.069
Chi phí thuê	8.240.596.604	7.157.834.775
Chi phí khấu hao	6.112.793.813	5.542.892.757
Khác	9.583.460.067	8.856.940.800
	<u>284.332.535.405</u>	<u>230.642.282.215</u>
TỔNG CỘNG	<u>501.734.955.534</u>	<u>257.369.394.337</u>

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		<i>VND</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	81.101.731.671	40.689.635.590
Khác	-	1.503.320.538
TỔNG CỘNG	<u>81.101.731.671</u>	<u>42.192.956.128</u>

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

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	5.760.219.804	1.359.520.590
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	423.211.539.164
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	927.312.222
Khác	3.058.842.658	4.168.784.531
	<u>8.819.062.462</u>	<u>429.667.156.507</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	(423.055.685)	(416.188.287)
Khác	(3.024.934.412)	(1.435.461.379)
	<u>(3.447.990.097)</u>	<u>(1.851.649.666)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>5.371.072.365</u>	<u>427.815.506.841</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thuế TNDN hiện hành	87.353.258.872	10.945.881.637
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	166.517.200	12.756.903
	<u>87.519.776.072</u>	<u>10.958.638.540</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(26.300.258.348)	(29.207.030.881)
TỔNG CỘNG	<u>61.219.517.724</u>	<u>(18.248.392.341)</u>

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	286.150.105.259	396.197.524.599
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	57.230.021.052	77.855.958.814
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	4.044.040.776	8.213.625.307
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	166.517.200	12.756.903
Phân bổ lợi thế thương mại	441.542.096	152.036.370
Thu nhập không bị tính thuế	-	(84.642.307.833)
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(505.278.597)	(18.952.513.757)
Khác	(157.324.803)	(887.948.145)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	61.219.517.724	(18.248.392.341)

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	150.860.347.384	121.113.245.717	29.747.101.667	(6.852.761.893)	
Chi phí phải trả	89.747.108.740	91.291.155.635	(1.544.046.895)	745.913.549	
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	50.712.199.643	-	8.569.816.274	-	
Lỗi thuế kết chuyển sang	4.811.705.482	-	4.811.705.482	47.444.226.989	
Khác	1.326.594.525	3.662.221.071	(2.335.626.546)	-	
	297.457.955.774	216.066.622.423			
Thuế TNDN hoãn lại phải trả					
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(966.084.955.101)	(966.084.955.101)	-	-	
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(64.163.208.260)	(51.234.516.626)	(12.948.691.634)	(12.130.347.764)	
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-	
	(1.035.188.163.361)	(1.022.239.471.727)			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.300.258.348	29.207.030.881			

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Doanh nghiệp có liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Doanh nghiệp có liên quan

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận chuyển nhượng cổ phần Nhận góp vốn	358.600.000.000 64.830.508.475	- -
NNH Mizuki	Cung cấp dịch vụ Doanh thu khác	129.795.386.819 -	47.476.775.784 77.801.818

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
NNH Mizuki	Dịch vụ tổng thầu	<u>130.878.380.122</u>	<u>11.006.120.860</u>
<i>Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn</i>			
NNH Mizuki	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	<u>16.114.559.664</u>	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD Thu nhập cổ tức	45.536.139.824 -	- 4.000.000.000
		<u>45.536.139.824</u>	<u>4.000.000.000</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	64.830.508.475	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	10.200.091.525	-
		<u>75.030.600.000</u>	-

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

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

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

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

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	111.289.420.633	412.303.865.765
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(5.539.360.779)</i>	<i>(16.219.115.973)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	105.750.059.854	396.084.749.792
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	382.940.013	278.433.705
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	382.940.013	278.433.705
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	276	1.423
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	276	1.423

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022 ("NQĐHĐCĐ 2022").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2022.

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	26.945.369.744	17.049.194.438
Từ 1 đến 5 năm	30.588.435.867	11.356.651.012
TỔNG CỘNG	57.533.805.611	28.405.845.450

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	21.633.299.233	22.408.870.998
Từ 1 đến 5 năm	30.323.983.170	27.796.726.049
Trên 5 năm	13.080.274.667	-
TỔNG CỘNG	65.037.557.070	50.205.597.047

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Waterfront	926.678.538.625	10.743.711.047	915.934.827.578
Dự án Akari	796.224.052.483	252.287.876.710	543.936.175.773
Dự án Southgate	313.438.427.477	121.178.311.323	192.260.116.154
Dự án Nguyễn Sơn	285.405.646.129	84.002.635.583	201.403.010.546
Dự án Mc Kinsey	171.340.984.616	77.021.513.366	94.319.471.250
Dự án Long An	129.355.165.796	117.376.776.126	11.978.389.670
Dự án ERP	53.455.164.824	17.138.055.600	36.317.109.224
Dự án Novia	25.607.399.938	16.979.817.596	8.627.582.342
Khác	136.810.984.046	82.996.258.371	53.814.725.675
TỔNG CỘNG	2.838.316.363.934	779.724.955.722	2.058.591.408.212

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

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

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


Đặng Quốc Thắng
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2022