

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 2021



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 - 54 |

12/2014

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 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

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 2021, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai 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 | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 99,91 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước | TPHCM | Bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| 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 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc | TPHCM | Bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100 |
| Công ty Cổ phần 6D | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 76,03 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long | TPHCM | Dịch vụ và xây dựng | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long | TPHCM | Dịch vụ vận tải | 100 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long | TPHCM | Dịch vụ quản lý | 100 |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai | Đồng Nai | Bất động sản | 65,10 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki") | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty liên kết | | | |
| Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") | TPHCM | Bất động sản | 30,59 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính 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 | bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Nguyễn Đức Thuận | Thành viên | bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Cao Tấn Thạch | Thành viên | |
| Ông Bùi Đức Khang | Thành viên | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Linson Lim Soon Kooi | Thành viên | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Kenneth Michael Atkinson | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Chad Ryan Ovel | Thành viên độc lập | |
| Ông Ziang Tony Ngo | Thành viên độc lập | |
| Ông Ngian Siew Siong | Thành viên độc lập | |
| Ông Lai Voon Hon | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Ông Kenneth Michael Atkinson | Trưởng Tiểu ban | bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Ziang Tony Ngo | Trưởng Tiểu ban | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Joseph Low Kar Yew | Thành viên | bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Trần Thanh Phong | Thành viên | |
| Ông Cao Tấn Thạch | Thành viên | |
| Bà Nguyễn Lưu Tuyền | Thành viên | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Đặng Hồng Tân | Thành viên | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Linson Lim Soon Kooi | Thành viên | miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |

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 | bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Ông Chu Chee Kwang | Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông 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 2021.

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 2021.

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 2021, 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 16 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 60755865/22633963/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 13 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 2021, 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 16 tháng 8 năm 2021

M.S.D. N: 9300811802-G.T. TN.H.H.
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
ERNST & YOUNG
VIỆT NAM

014
INH
/ P
AU
-1
-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 17.114.222.000.270 | 9.569.568.165.506 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 1.141.779.637.994 | 1.073.169.336.986 |
| 111 | 1. Tiền | | 740.479.012.842 | 592.888.738.986 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 401.300.625.152 | 480.280.598.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 6 | 126.391.791.592 | 35.455.035.992 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 126.391.791.592 | 35.455.035.992 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.864.815.428.986 | 2.227.700.447.866 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 603.689.783.198 | 609.857.093.648 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 541.065.254.100 | 477.696.500.025 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 9 | 131.938.412.750 | 145.499.412.750 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 10 | 591.469.956.916 | 997.995.419.421 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (3.347.977.978) | (3.347.977.978) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 13.746.999.311.625 | 6.069.326.690.880 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 11 | 13.746.999.311.625 | 6.069.326.690.880 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 234.235.830.073 | 163.916.653.782 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 6.843.754.336 | 4.414.458.729 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 21 | 225.677.224.995 | 158.326.009.825 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 21 | 1.714.850.742 | 1.176.185.228 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.852.841.780.111 | 4.073.137.887.349 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 48.306.574.487 | 102.277.222.301 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 10 | 48.306.574.487 | 102.277.222.301 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 76.799.279.594 | 77.310.850.615 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 58.438.321.022 | 57.666.132.634 |
| 222 | Nguyên giá | | 124.523.978.000 | 118.957.101.945 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (66.085.656.978) | (61.290.969.311) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 14 | 18.360.958.572 | 19.644.717.981 |
| 228 | Nguyên giá | | 32.892.471.268 | 32.261.118.268 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (14.531.512.696) | (12.616.400.287) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 15 | 380.881.996.223 | 259.778.194.035 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 420.370.955.700 | 291.721.297.005 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (39.488.959.477) | (31.943.102.970) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 19.748.030.947 | 38.281.315.930 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | 19.748.030.947 | 38.281.315.930 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 17 | 1.925.489.833.748 | 3.262.292.924.302 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh | 17.1 | 1.923.080.833.748 | 3.259.883.924.302 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 17.2 | 2.409.000.000 | 2.409.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 401.616.065.112 | 333.197.380.166 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 131.923.122.001 | 104.081.633.850 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 35.3 | 265.131.852.051 | 223.794.473.406 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 18 | 4.561.091.060 | 5.321.272.910 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 19.967.063.780.381 | 13.642.706.052.855 |

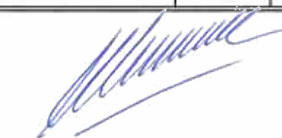
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 10.304.408.846.988 | 6.922.368.313.313 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 6.993.990.829.086 | 4.439.141.504.524 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 1.764.699.662.359 | 390.382.082.801 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20 | 2.729.637.897.998 | 2.097.544.959.844 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 95.739.171.345 | 118.798.691.353 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 28.801.266.748 | 61.591.865.074 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 624.594.050.937 | 493.490.788.363 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 26 | 6.965.386.506 | 6.698.604.900 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 219.116.043.962 | 202.983.688.889 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 24 | 1.361.582.521.573 | 931.941.548.675 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 27 | 51.813.984.484 | 51.516.293.091 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 25 | 111.040.843.174 | 84.192.981.534 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 3.310.418.017.902 | 2.483.226.808.789 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 26 | 725.973.019.210 | 757.276.989.590 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 23 | 140.201.551.241 | 135.841.073.185 |
| 338 | 3. Vay và nợ dài hạn | 24 | 1.433.711.021.875 | 1.525.023.673.583 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 35.3 | 983.412.146.931 | 37.481.799.167 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 27 | 27.120.278.645 | 27.603.273.264 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 9.662.654.933.393 | 6.720.337.739.542 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | | 9.662.654.933.393 | 6.720.337.739.542 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 28.1 | 2.852.706.600.000 | 2.852.706.600.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 2.852.706.600.000 | 2.852.706.600.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 28.1 | 1.247.919.275.759 | 988.508.364.367 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | 28.1 | - | (382.934.347.400) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | 28.1 | 10.709.490.423 | 10.709.490.423 |
| 420 | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 28.1 | 2.216.611.139 | 2.216.611.139 |
| 421 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 28.1 | 2.362.990.132.995 | 2.131.776.750.845 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 1.950.686.267.230 | 1.420.140.583.379 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 412.303.865.765 | 711.636.167.466 |
| 429 | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 29 | 3.186.112.823.077 | 1.117.354.270.168 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 19.967.063.780.381 | 13.642.706.052.855 |



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

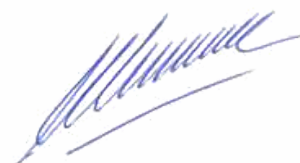
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30.1 | 636.537.699.755 | 658.138.827.651 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 31 | (480.153.809.626) | (362.802.091.868) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 156.383.890.129 | 295.336.735.783 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 30.2 | 16.797.909.311 | 61.601.730.717 |
| 22 | 5. Chi phí hoạt động tài chính | 33 | (42.192.956.128) | (9.451.052.963) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (40.689.635.590) | (9.161.825.773) |
| 24 | 6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết | 17.1 | 94.762.568.783 | 42.689.884.066 |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 32 | (26.727.112.122) | (15.379.324.069) |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 32 | (230.642.282.215) | (158.832.546.865) |
| 30 | 9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (31.617.982.242) | 215.965.426.669 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 34 | 429.667.156.507 | 12.098.644.066 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 34 | (1.851.649.666) | (7.500.322.487) |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | 34 | 427.815.506.841 | 4.598.321.579 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 396.197.524.599 | 220.563.748.248 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.1 | (10.958.638.540) | (15.069.661.433) |
| 52 | 15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 35.3 | 29.207.030.881 | (20.532.990.188) |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 414.445.916.940 | 184.961.096.627 |
| 61 | 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | | 412.303.865.765 | 178.787.989.046 |
| 62 | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 29 | 2.142.051.175 | 6.173.107.581 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 37 | 1.409 | 707 |
| 71 | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 37 | 1.409 | 707 |



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|-----------|---|----------------|--|--|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Tổng lợi nhuận trước thuế | | 396.197.524.599 | 220.563.748.248 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 13, 14, 15, 18 | 15.011.130.100 | 10.996.945.320 |
| 03 | Hoàn nhập dự phòng | | (933.823.500) | (6.776.373.977) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (535.187.915.811) | (104.291.614.783) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 33 | 40.689.635.590 | 9.161.825.773 |
| 08 | (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (84.223.449.022) | 129.654.530.581 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (84.683.660.055) | (154.616.114.593) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (775.050.491.971) | (615.551.299.027) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 398.980.011.375 | 257.151.102.468 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (23.466.344.322) | (30.750.832.284) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (41.313.319.097) | (30.405.253.645) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | 21 | (44.669.121.883) | (105.670.889.341) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (22.354.634.193) | (18.477.121.783) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (676.781.009.168) | (568.665.877.624) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (6.164.329.055) | (8.403.038.042) |
| 23 | Tiền chi thuần mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (90.936.755.600) | (42.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 13.561.000.000 | 36.795.811.267 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | | (44.712.967.400) | (545.000.000.000) |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức | | 14.072.819.258 | 63.600.112.189 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (114.180.232.797) | (495.007.114.586) |

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 2021

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|-------|---|-------------|--|--|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ | 28.1 | 642.345.258.792 | - |
| 32 | Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số | | - | (6.617.886.893) |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 24.4 | 748.161.495.508 | 742.615.419.537 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 24.4 | (422.880.282.040) | (43.790.238.448) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | 28.3, 29 | (108.054.929.287) | (141.421.224.951) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 859.571.542.973 | 550.786.069.245 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | 68.610.301.008 | (512.886.922.965) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 1.073.169.336.986 | 1.900.653.285.537 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 1.141.779.637.994 | 1.387.766.362.572 |



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

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 2021, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| <i>Công ty</i> | <i>Địa điểm</i> | <i>Ngành nghề kinh doanh</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i> |
|--|---------------------------|---|---------------------------------------|
| Công ty con | | | |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 99,91 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước | TPHCM | Bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| 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 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc | TPHCM | Bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100 |
| Công ty Cổ phần 6D | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 76,03 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long | TPHCM | Dịch vụ và xây dựng | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long | TPHCM | Dịch vụ vận tải | 100 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long | TPHCM | Dịch vụ quản lý | 100 |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai | Đồng Nai | Bất động sản | 65,10 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki") | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 733 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 713).

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 2021 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 2021.

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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 chuyển 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được 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 2021 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số 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 2021 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Mua Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”)

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã mua thêm 30% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”) với giá trị chuyển nhượng là 1.951.189.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đồng Nai Waterfront tăng từ 35,1% lên 65,1% và Đồng Nai Waterfront trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

Đồng Nai Waterfront là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 471023000106 do Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 4 năm 2008 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 5 năm 2016, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Đồng Nai Waterfront vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

| | |
|--|--------------------------------|
| Tài sản | |
| Tiền | 43.670.053.763 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 79.679.018.798 |
| Hàng tồn kho | 7.012.738.502.486 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 51.457.479.189 |
| Chi phí trả trước | 7.262.737.486 |
| Tài sản cố định hữu hình | 29.191.667 |
| | <hr/> |
| | 7.194.836.983.389 |
| Nợ phải trả | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | (41.266.609.986) |
| Phải trả khác | (284.560.221.782) |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | (933.800.000.000) |
| | <hr/> |
| | (1.259.626.831.768) |
| Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý | <hr/> 5.935.210.151.621 |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (TM số 29) | (2.071.388.342.916) |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 34) | (423.211.539.164) |
| | <hr/> |
| Tổng giá phí đầu tư | <hr/> 3.440.610.269.541 |
| <i>Trong đó</i> | |
| <i>Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu trước ngày hợp nhất kinh doanh (TM số 17.1)</i> | 1.459.537.748.378 |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 19)</i> | 1.365.832.650.000 |
| <i>Đặt cọc mua cổ phần từ năm 2020 (TM số 10)</i> | 585.356.850.000 |
| <i>Các khoản tiền chi khác để mua công ty con</i> | 29.883.021.163 |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Tiền thu về từ công ty con | 43.670.053.763 |
| Tiền chi để mua công ty con | (29.883.021.163) |
| | <hr/> |
| Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua | <hr/> 13.787.032.600 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Tiền mặt | 1.660.525.882 | 1.555.924.437 |
| Tiền gửi ngân hàng (*) | 738.818.486.960 | 591.332.814.549 |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 401.300.625.152 | 480.280.598.000 |
| TỔNG CỘNG | 1.141.779.637.994 | 1.073.169.336.986 |

(*) Một phần tiền gửi ngân hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 24.2).

(**) 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 2,4%/năm đến 5,5%/năm.

6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 7,4%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

| | VND | |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Phải thu các khách hàng khác | 354.555.758.097 | 352.826.487.081 |
| Phải thu các bên liên quan (TM số 36) | 249.134.025.101 | 257.030.606.567 |
| TỔNG CỘNG | 603.689.783.198 | 609.857.093.648 |

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Tạm ứng mua quyền sử dụng đất | 402.306.615.999 | 363.518.476.614 |
| - Công ty TNHH VSIP Hải Phòng | 255.864.320.255 | 255.816.965.255 |
| - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Cần Thơ | 62.999.645.914 | 19.559.645.914 |
| - Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức | 50.089.987.104 | 50.089.987.104 |
| - Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7 | 3.929.918.840 | 19.718.794.222 |
| - Khác | 29.422.743.886 | 18.333.084.119 |
| Tạm ứng dịch vụ xây dựng | 124.686.935.353 | 101.589.181.632 |
| - Công ty Cổ phần Thép Trung Dũng | 16.262.398.267 | - |
| - Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D | 7.490.873.857 | 7.721.650.287 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons | - | 34.756.466.931 |
| - Khác | 100.933.663.229 | 59.111.064.414 |
| Khác | 14.071.702.748 | 12.588.841.779 |
| TỔNG CỘNG | 541.065.254.100 | 477.696.500.025 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

| <i>Bên vay</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> VND | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> |
|-------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Bà Vũ Bích Lan</i> | | | |
| Khoản vay 1 | 31.318.248.580 | Ngày 24 tháng 10 năm 2021 | 6,0 |
| Khoản vay 2 | 18.200.000.000 | Ngày 24 tháng 10 năm 2021 | 6,0 |
| | <u>49.518.248.580</u> | | |
| <i>Ông Cao Tấn Thạch</i> | | | |
| Khoản vay 1 | 30.000.000.000 | Ngày 17 tháng 12 năm 2021 | 6,0 |
| Khoản vay 2 | 2.500.000.000 | Ngày 30 tháng 11 năm 2021 | 6,0 |
| | <u>32.500.000.000</u> | | |
| <i>Ông Trần Thanh Phong</i> | | | |
| Khoản vay 1 | 20.649.200.000 | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 6,0 |
| Khoản vay 2 | 5.000.000.000 | Ngày 18 tháng 12 năm 2021 | 6,0 |
| | <u>25.649.200.000</u> | | |
| <i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i> | | | |
| Khoản vay 1 | 16.230.004.170 | Ngày 24 tháng 10 năm 2021 | 6,0 |
| Khoản vay 2 | 8.040.960.000 | Ngày 24 tháng 10 năm 2021 | 6,0 |
| | <u>24.270.964.170</u> | | |
| TỔNG CỘNG | <u>131.938.412.750</u> | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia | 198.459.231.970 | 68.610.384.353 |
| Đặt cọc, ký quỹ | 170.697.194.273 | 168.252.435.693 |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất | 146.454.424.067 | 115.902.877.126 |
| Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i) | 40.347.313.540 | 34.933.275.200 |
| Tạm ứng khác cho nhân viên | 21.304.594.287 | 11.660.868.599 |
| Ký quỹ mua cổ phần (Thuyết minh số 4.2) | - | 585.356.850.000 |
| Khác | 14.207.198.779 | 13.278.728.450 |
| | <u>591.469.956.916</u> | <u>997.995.419.421</u> |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ | 26.306.574.487 | 5.169.962.027 |
| Phải thu từ HĐHTKD (ii) | 22.000.000.000 | - |
| Phải thu cổ tức | - | 97.107.260.274 |
| | <u>48.306.574.487</u> | <u>102.277.222.301</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>639.776.531.403</u> | <u>1.100.272.641.722</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Phải thu các bên khác | 438.152.319.074 | 948.448.472.828 |
| Phải thu các bên liên quan (TM số 36) | | |
| - Ngắn hạn | 179.624.212.329 | 54.716.908.620 |
| - Dài hạn | 22.000.000.000 | 97.107.260.274 |

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD giữa Nam Long ADC, công ty con của Nhóm Công ty, với Công ty Cổ phần Southgate, công ty liên doanh, để phát triển dự án căn hộ Ehome – một phần của Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông (Waterpoint). Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ được quy định trong hợp đồng. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Bất động sản dở dang (i) | 13.662.837.917.907 | 6.014.901.786.539 |
| Dịch vụ tổng thầu | 79.995.528.628 | 50.313.408.059 |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 4.165.865.090 | 4.111.496.282 |
| TỔNG CỘNG | 13.746.999.311.625 | 6.069.326.690.880 |
| (i) Bất động sản dở dang: | | |
| Dự án Izumi (*) | 7.039.560.305.549 | - |
| Dự án Hoàng Nam (Akari) (**) | 2.668.937.210.203 | 2.180.013.455.962 |
| Dự án Paragon Đại Phước | 1.708.974.406.310 | 1.706.464.606.674 |
| Dự án Vàm Cỏ Đông (Waterpoint) (*) (**) | 1.174.035.992.252 | 1.098.448.032.621 |
| Dự án Cần Thơ | 335.336.062.974 | 296.471.888.867 |
| Dự án Phú Hữu | 205.747.032.939 | 205.761.804.480 |
| Dự án Areco (Flora Novia) (**) | 135.065.969.209 | 145.665.095.290 |
| Dự án Nguyễn Sơn | 101.135.887.234 | 102.567.829.816 |
| Dự án Phước Long B - Mở rộng | 90.833.184.625 | 87.412.779.357 |
| Dự án VSIP Hải Phòng | 70.528.115.688 | 60.985.564.431 |
| Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5) | 53.445.587.338 | 50.065.386.849 |
| Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4") | 27.586.564.221 | 25.943.899.351 |
| Dự án Phú Đức | 7.729.024.658 | 7.729.024.658 |
| Dự án Long An 36ha (*) | 6.830.760.022 | 3.926.066.133 |
| Dự án Tiến Hùng ("Dự án Ehome 3") | 44.630.000 | 134.701.665 |
| Dự án Casa (Khu dân cư Fuji) | - | 74.181.729 |
| Khác | 37.047.184.685 | 43.237.468.656 |

(*) 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 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và

(**) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 77.434.299.299 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 38.159.316.007 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ | 3.744.318.566 | 1.358.654.530 |
| Chi phí hoạt động | 2.812.563.878 | 2.812.563.878 |
| Khác | 286.871.892 | 243.240.321 |
| | <u>6.843.754.336</u> | <u>4.414.458.729</u> |
| Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ | 16.633.247.384 | 19.611.624.320 |
| Hoa hồng môi giới | 17.871.446 | 449.667.233 |
| Các chi phí chờ phân bổ khác | 115.272.003.171 | 84.020.342.297 |
| | <u>131.923.122.001</u> | <u>104.081.633.850</u> |
| TỔNG CỘNG | 138.766.876.337 | 108.496.092.579 |

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 2021 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 |
|---|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 63.379.617.291 | 23.372.540.968 | 21.197.968.076 | 9.270.028.413 | 1.736.947.197 | 118.957.101.945 |
| Mua mới | - | 965.130.600 | 4.152.845.455 | 415.000.000 | - | 5.532.976.055 |
| Tặng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | 33.900.000 | - | 33.900.000 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 63.379.617.291 | 24.337.671.568 | 25.350.813.531 | 9.718.928.413 | 1.736.947.197 | 124.523.978.000 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 4.237.601.120 | 8.985.650.565 | 5.252.607.415 | 2.068.400.913 | 1.292.036.145 | 21.836.296.158 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (27.449.761.521) | (12.880.768.728) | (13.837.028.416) | (5.717.655.723) | (1.405.754.923) | (61.290.969.311) |
| Khấu hao trong kỳ | (2.044.580.355) | (1.255.675.914) | (1.101.554.645) | (130.359.652) | (257.808.768) | (4.789.979.334) |
| Tặng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | (4.708.333) | - | (4.708.333) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | (29.494.341.876) | (14.136.444.642) | (14.938.583.061) | (5.852.723.708) | (1.663.563.691) | (66.085.656.978) |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 35.929.855.770 | 10.491.772.240 | 7.360.939.660 | 3.552.372.690 | 331.192.274 | 57.666.132.634 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 33.885.275.415 | 10.201.226.926 | 10.412.230.470 | 3.866.204.705 | 73.383.506 | 58.438.321.022 |
| 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm vi tính</i> | <i>VND</i> <i>Tổng cộng</i> |
|---|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 14.746.456.213 | 17.514.662.055 | 32.261.118.268 |
| Mua mới | - | 631.353.000 | 631.353.000 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>14.746.456.213</u> | <u>18.146.015.055</u> | <u>32.892.471.268</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | - | 5.809.035.155 | 5.809.035.155 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (2.357.144.027) | (10.259.256.260) | (12.616.400.287) |
| Hao mòn trong kỳ | (44.201.010) | (1.870.911.399) | (1.915.112.409) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>(2.401.345.037)</u> | <u>(12.130.167.659)</u> | <u>(14.531.512.696)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | <u>12.389.312.186</u> | <u>7.255.405.795</u> | <u>19.644.717.981</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>12.345.111.176</u> | <u>6.015.847.396</u> | <u>18.360.958.572</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)</i> | 2.664.734.247 | - | 2.664.734.247 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2020 | 25.019.644.770 | 266.701.652.235 | 291.721.297.005 |
| Chuyển từ hàng tồn kho | - | 105.866.663.000 | 105.866.663.000 |
| Chuyển từ XDCB hoàn thành | - | 22.782.995.695 | 22.782.995.695 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>25.019.644.770</u> | <u>395.351.310.930</u> | <u>420.370.955.700</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 2020 | (8.601.811.622) | (23.341.291.348) | (31.943.102.970) |
| Tăng trong kỳ | (337.769.840) | (7.208.086.667) | (7.545.856.507) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>(8.939.581.462)</u> | <u>(30.549.378.015)</u> | <u>(39.488.959.477)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | <u>16.417.833.148</u> | <u>243.360.360.887</u> | <u>259.778.194.035</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>16.080.063.308</u> | <u>364.801.932.915</u> | <u>380.881.996.223</u> |

Thuyết minh bổ sung:

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

| | VND | |
|---|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 9.969.858.287 | 6.343.349.872 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (7.545.856.507) | (4.564.008.414) |

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 2021. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh | 12.914.998.010 | 12.914.998.010 |
| Chi phí cải tạo văn phòng | 1.524.000.000 | - |
| Chi phí xây dựng trung tâm thương mại | - | 20.109.036.876 |
| Khác | 5.309.032.937 | 5.257.281.044 |
| TỔNG CỘNG | <u>19.748.030.947</u> | <u>38.281.315.930</u> |

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1) | 1.923.080.833.748 | 3.259.883.924.302 |
| Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2) | 2.409.000.000 | 2.409.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.925.489.833.748</u> | <u>3.262.292.924.302</u> |

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

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | |
|---|------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VND |
| Công ty Cổ phần Southgate (i) | Bất động sản | 50,00 | 975.000.000.000 | 50,00 | 916.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii) | Bất động sản | 50,00 | 750.000.000.000 | 50,00 | 750.000.000.000 |
| Anabuki | Bất động sản | 30,59 | 834.000.000 | 30,59 | 834.000.000 |
| Đồng Nai Waterfront (Thuyết minh số 4.2) | Bất động sản | - | - | 35,10 | 1.460.943.601.343 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>1.725.834.000.000</u> | | <u>3.128.277.601.343</u> |

(i) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Công ty Cổ phần Southgate với số tiền là 58.500.000.000 VND.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| | Anabuki | NNH Mizuki | Southgate | Đồng Nai Waterfront | Tổng cộng |
|--|---------------|-----------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Giá trị đầu tư: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 834.000.000 | 750.000.000.000 | 916.500.000.000 | 1.460.943.601.343 | 3.128.277.601.343 |
| Tăng giá trị đầu tư | - | - | 58.500.000.000 | - | 58.500.000.000 |
| Được mua thêm để trở thành công ty con (Thuyết minh số 4.2) | - | - | - | (1.460.943.601.343) | (1.460.943.601.343) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 834.000.000 | 750.000.000.000 | 975.000.000.000 | - | 1.725.834.000.000 |
| Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 2.838.177.910 | 119.818.986.792 | 9.698.007.499 | (748.849.242) | 131.606.322.959 |
| Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh | 1.964.278.791 | (1.429.135.408) | 94.884.429.123 | (657.003.723) | 94.762.568.783 |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi | - | (8.000.000.000) | (22.527.910.959) | - | (30.527.910.959) |
| Được mua thêm để trở thành công ty con (Thuyết minh số 4.2) | - | - | - | 1.405.852.965 | 1.405.852.965 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 4.802.456.701 | 110.389.851.384 | 82.054.525.663 | - | 197.246.833.748 |
| Giá trị ghi sổ: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 3.672.177.910 | 869.818.986.792 | 926.198.007.499 | 1.460.194.752.101 | 3.259.883.924.302 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | 5.636.456.701 | 860.389.851.384 | 1.057.054.525.663 | - | 1.923.080.833.748 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| | | 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> |

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND
Lợi thế thương mại
phát sinh từ khoản
đầu tư vào 6D

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021 7.601.818.460

Giá trị phân bổ:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (2.280.545.550)

Phân bổ trong kỳ (760.181.850)

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (3.040.727.400)

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 5.321.272.910

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 4.561.091.060

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả từ nhận chuyển nhượng cổ phần (TM số 4.2) | 1.365.832.650.000 | - |
| Phải trả cho người bán khác: | 398.867.012.359 | 390.382.082.801 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons | 158.265.017.155 | 34.756.466.931 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên | 35.217.434.400 | 35.217.434.400 |
| - Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D | 22.481.483.035 | 28.857.443.512 |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh | 5.434.668.070 | 53.796.383.214 |
| - East Wing Capital Pte. Ltd. | 1.806.013.153 | 39.687.675.665 |
| - Phải trả cho các nhà thầu phụ khác | <u>175.662.396.546</u> | <u>198.066.679.079</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.764.699.662.359</u> | <u>390.382.082.801</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Trả trước từ các khách hàng khác | 2.667.726.591.392 | 2.060.238.738.293 |
| Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36) | 61.911.306.606 | 37.306.221.551 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.729.637.897.998</u> | <u>2.097.544.959.844</u> |

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

| | VND | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 158.326.009.825 | 212.511.992.805 | (145.160.777.635) | 225.677.224.995 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") | 234.167.183 | - | - | 234.167.183 |
| Các loại thuế khác | 942.018.045 | 538.665.514 | - | 1.480.683.559 |
| TỔNG CỘNG | <u>159.502.195.053</u> | <u>213.050.658.319</u> | <u>(145.160.777.635)</u> | <u>227.392.075.737</u> |
| Phải trả | | | | |
| TNDN | 101.316.136.729 | 17.968.798.095 | (44.669.121.883) | 74.615.812.941 |
| Trong đó: | | | | - |
| Thuế TNDN hiện hành | 66.997.997.759 | 10.958.638.540 | (38.874.330.370) | 39.082.305.929 |
| Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng | 34.318.138.970 | 7.010.159.555 | (5.794.791.513) | 35.533.507.012 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 9.105.004.689 | 75.312.823.729 | (70.168.313.637) | 14.249.514.781 |
| Thuế giá trị gia tăng (*) | 7.236.379.807 | 144.251.992.630 | (145.755.698.942) | 5.732.673.495 |
| Các loại thuế khác | 1.141.170.128 | 7.523.789.122 | (7.523.789.122) | 1.141.170.128 |
| TỔNG CỘNG | <u>118.798.691.353</u> | <u>245.057.403.576</u> | <u>(268.116.923.584)</u> | <u>95.739.171.345</u> |

(*) 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Trích trước chi phí hoàn thành dự án | 577.325.561.076 | 437.335.772.098 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 11.236.624.082 | 11.860.307.589 |
| Các khoản chi phí hoạt động khác | 36.031.865.779 | 44.294.708.676 |
| TỔNG CỘNG | <u>624.594.050.937</u> | <u>493.490.788.363</u> |

23. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Ngắn hạn | | |
| Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng | 130.338.080.562 | 126.715.406.082 |
| Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát | 33.597.742.128 | 20.617.711.877 |
| Đặt cọc của khách hàng | 10.953.441.631 | 18.049.170.885 |
| Ký quỹ đã nhận | 7.787.094.900 | 6.112.634.000 |
| Khác | 36.439.684.741 | 31.488.766.045 |
| | <u>219.116.043.962</u> | <u>202.983.688.889</u> |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ | 140.201.551.241 | 133.906.073.185 |
| Khác | - | 1.935.000.000 |
| | <u>140.201.551.241</u> | <u>135.841.073.185</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>359.317.595.203</u> | <u>338.824.762.074</u> |

24. VAY VÀ NỢ

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Vay ngắn hạn | | |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1) | 1.105.140.196.363 | 841.941.942.497 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2) | 256.442.325.210 | 89.999.606.178 |
| | <u>1.361.582.521.573</u> | <u>931.941.548.675</u> |
| Vay dài hạn | | |
| Trái phiếu (TM số 24.3) | 1.138.070.781.305 | 1.125.023.673.583 |
| Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2) | 295.640.240.570 | 400.000.000.000 |
| | <u>1.433.711.021.875</u> | <u>1.525.023.673.583</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>2.795.293.543.448</u> | <u>2.456.965.222.258</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|--|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---|
| | VND | | | | |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | | | | | |
| Vay 1 | 500.000.000.000 | Ngày 23 tháng 12 năm 2021 | | 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 (TM số 11) |
| Vay 2 | 289.091.441.673 | Ngày 27 tháng 4 năm 2022 | | 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 (TM số 11) |
| Vay 3 | 175.636.404.690 | Ngày 28 tháng 5 năm 2022 | Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động | 7,05% | 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 (TM số 13 và 14) |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 90.000.000.000 | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | 6% | Tin chấp |
| Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) | 50.412.350.000 | Ngày 13 tháng 11 năm 2021 | | 4,5% - 4,6% | Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11) |
| TỔNG CỘNG | 1.105.140.196.363 | | | | |

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 2021 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 2021 | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|--|-----------------------------|---------------------------|--|-------------------|--|
| | VND | | | | |
| Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) | 200.000.000.000 | Ngày 11 tháng 11 năm 2022 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari | 10,2% | Khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng bán dự án và tài khoản tiền gửi tại ngân hàng của Công ty (TM số 5) |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 200.000.000.000 | Ngày 30 tháng 9 năm 2022 | | 5,46% - 5,75% | |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 119.870.939.729 | Ngày 31 tháng 5 năm 2025 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumii | 9,4% | Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án (TM số 11). |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 32.211.626.051 | Ngày 10 tháng 5 năm 2023 | Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cầm Thơ | 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 (TM số 11) |
| TỔNG CỘNG | 552.082.565.780 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| - Vay dài hạn | 295.640.240.570 | | | | |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | 256.442.325.210 | | | | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

| Tổ chức thu xếp phát hành | Trái chủ | Số tiền (VND) | Lãi suất (%/năm) | Ngày đáo hạn | Mục đích | Tài sản thế chấp |
|---|---|--|------------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh | Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam | 510.000.000.000 120.000.000.000 30.000.000.000 | 6,5% | Ngày 19 tháng 6 năm 2025 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 80.824.459 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu |
| Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Beteteiligungen AG Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) | 300.000.000.000 80.000.000.000 52.000.000.000 47.000.000.000 8.000.000.000 | 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 Nam Long VCD (Thuyết minh số 11) |
| | | 1.160.000.000.000 | | | | |
| Trừ: | | (21.929.218.695) | | | | |
| Chi phí phát hành | | 1.138.070.781.305 | | | | |
| Trong đó: | | | | | | |
| Trái phiếu dài hạn | | 1.138.070.781.305 | | | | |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | | - | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

| | | | VND |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Vay | Trái phiếu | Tổng cộng |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 1.331.941.548.675 | 1.125.023.673.583 | 2.456.965.222.258 |
| Tiền thu từ đi vay | 748.161.495.508 | - | 748.161.495.508 |
| Tiền chi trả nợ gốc | (422.880.282.040) | - | (422.880.282.040) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | - | 13.047.107.722 | 13.047.107.722 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | <u>1.657.222.762.143</u> | <u>1.138.070.781.305</u> | <u>2.795.293.543.448</u> |

25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

| | VND | |
|----------------------------|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Số đầu kỳ | 84.192.981.534 | 59.808.784.491 |
| Trích lập quỹ (TM số 28.1) | 47.791.934.535 | 48.420.000.000 |
| Sử dụng quỹ | (20.944.072.895) | (8.867.121.783) |
| Số cuối kỳ | <u>111.040.843.174</u> | <u>99.361.662.708</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và 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 | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Tiền cho thuê nhận trước | 6.965.386.506 | 6.698.604.900 |
| Dài hạn | | |
| Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông (Waterpoint) | 419.299.599.497 | 464.624.798.537 |
| Dự án Mizuki Park | 234.294.177.032 | 217.619.752.529 |
| Tiền cho thuê nhận trước | 72.379.242.681 | 75.032.438.524 |
| | <u>725.973.019.210</u> | <u>757.276.989.590</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>732.938.405.716</u> | <u>763.975.594.490</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 báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cố phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | VND Tổng cộng |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | | | | | | | |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 2.597.025.750.000 | 988.508.364.367 | (382.934.347.400) | 10.709.490.423 | 2.216.611.139 | 1.839.301.254.305 | 5.054.827.122.834 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | 178.787.989.046 | 178.787.989.046 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - | (48.420.000.000) | (48.420.000.000) |
| Thường Hội Đồng Quản Trị Cổ tức công bố | - | - | - | - | - | (9.610.000.000) | (9.610.000.000) |
| Biến động do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát với các công ty con nay | - | - | - | - | - | (114.659.221.530) | (114.659.221.530) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | (1.228.745.539) | (55.843.108) | (55.843.108) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 2.597.025.750.000 | 988.508.364.367 | (382.934.347.400) | 10.709.490.423 | 987.865.600 | 1.845.344.178.713 | 5.059.641.301.703 |

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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | VND |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | | | | | | | |
| 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 | 5.802.983.469.374 |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ (i) | - | 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 (ii) | - | - | - | - | - | (124.948.549.080) | (124.948.549.080) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii) | - | - | - | - | - | (47.791.934.535) | (47.791.934.535) |
| Thưởng Hội Đồng Quản Trị (iii) | - | - | - | - | - | (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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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)

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 26 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang, một công ty con của Nhóm Công ty. Giao dịch bán cổ phiếu này đã hoàn thành vào ngày 5 tháng 2 năm 2021.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 10.000.000 cổ phiếu quỹ để tài trợ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất. Giao dịch bán cổ phiếu quỹ này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 3 năm 2021.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 5 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tại mức 4.38% 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 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 8,54 tỷ VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty (8,35 tỷ VND).

28.2 Cổ phiếu

| | Số lượng cổ phiếu | |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| | Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Cổ phiếu đã được duyệt | 285.270.660 | 285.270.660 |
| Cổ phiếu đã phát hành | | |
| <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> | 285.270.660 | 285.270.660 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 285.270.660 | 285.270.660 |
| Cổ phiếu quỹ | | |
| <i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i> | - | (10.000.000) |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | (10.000.000) |
| <i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i> | - | (11.319.134) |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | (11.319.134) |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 285.270.660 | 263.951.526 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|------------------------------|---|--|
| Vốn cổ phần | | |
| Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ | <u>2.852.706.600.000</u> | <u>2.597.025.750.000</u> |
| Cổ tức bằng tiền đã công bố | 124.948.549.080 | 114.659.221.530 |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | 103.283.088.105 | 131.494.564.644 |

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Vốn điều lệ đã góp | 1.800.393.993.174 | 1.011.897.763.970 |
| Thặng dư vốn | 26.394.994.873 | 26.394.994.873 |
| Cổ phiếu quỹ | (656.280.000) | (656.280.000) |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 62.463.835 | 62.463.835 |
| Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 577.917.539 | 577.917.539 |
| Quỹ đánh giá lại tài sản | 1.303.648.618.489 | 63.818.489 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | <u>55.691.115.167</u> | <u>79.013.591.462</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.186.112.823.077</u> | <u>1.117.354.270.168</u> |

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

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|---|---|--|
| Số đầu kỳ | 1.117.354.270.168 | 1.145.105.732.185 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | 2.142.051.175 | 6.173.107.581 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh (TM số 4.2) | 2.071.388.342.916 | - |
| Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát | - | (599.956.893) |
| Thoái vốn trong năm bằng tiền | - | (6.017.930.000) |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | <u>(4.771.841.182)</u> | <u>(9.926.660.307)</u> |
| Số cuối kỳ | <u>3.186.112.823.077</u> | <u>1.134.734.292.566</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|--|---|--|
| Tổng doanh thu | 636.537.699.755 | 658.138.827.651 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng | 437.538.784.570 | 404.307.253.543 |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án | 79.622.819.785 | 50.408.431.383 |
| Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 69.059.331.271 | 175.454.284.473 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 40.346.905.842 | 21.625.508.380 |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 9.969.858.287 | 6.343.349.872 |
| Trừ | | |
| Giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 636.537.699.755 | 658.138.827.651 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng | 437.538.784.570 | 404.307.253.543 |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án | 79.622.819.785 | 50.408.431.383 |
| Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 69.059.331.271 | 175.454.284.473 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 40.346.905.842 | 21.625.508.380 |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 9.969.858.287 | 6.343.349.872 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu với bên liên quan (TM số 36) | 532.479.874.070 | 437.399.469.195 |
| Doanh thu với khách hàng khác | 104.057.825.685 | 220.739.358.456 |

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
|-------------------------------------|---|--|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay | 15.744.526.313 | 28.715.178.436 |
| Lãi được chia từ HĐHTKD | - | 32.886.552.281 |
| Khác | 1.053.382.998 | - |
| TỔNG CỘNG | 16.797.909.311 | 61.601.730.717 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|--|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Giá vốn dịch vụ tổng thầu và xây dựng | 347.509.873.912 | 229.084.577.664 |
| Giá vốn chuyển nhượng dự án | 39.791.151.091 | 24.662.296.397 |
| Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 56.101.547.805 | 97.124.314.653 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 29.205.380.311 | 7.366.894.740 |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 7.545.856.507 | 4.564.008.414 |
| TỔNG CỘNG | <u>480.153.809.626</u> | <u>362.802.091.868</u> |

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

| | VND | |
|-------------------------------------|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí nhân viên | 11.690.737.740 | 1.907.810.476 |
| Chi phí hoa hồng bán hàng | 8.127.343.116 | 7.395.007.929 |
| Chi phí tiếp thị, nhà mẫu | 6.064.858.476 | 1.985.349.787 |
| Phí tư vấn | 458.475.971 | 88.083.333 |
| Khác | 385.696.819 | 4.003.072.544 |
| | <u>26.727.112.122</u> | <u>15.379.324.069</u> |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí lương nhân viên | 144.789.995.814 | 112.747.444.881 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 64.294.618.069 | 28.068.764.078 |
| Chi phí thuê | 7.157.834.775 | 5.846.057.651 |
| Chi phí khấu hao | 5.542.892.757 | 3.019.684.201 |
| Khác | 8.856.940.800 | 9.150.596.054 |
| | <u>230.642.282.215</u> | <u>158.832.546.865</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>257.369.394.337</u> | <u>174.211.870.934</u> |

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng | 40.689.635.590 | 9.161.825.773 |
| Khác | 1.503.320.538 | 289.227.190 |
| TỔNG CỘNG | <u>42.192.956.128</u> | <u>9.451.052.963</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Thu nhập khác | | |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 4.2) | 423.211.539.164 | - |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 1.359.520.590 | 1.831.142.975 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản | 927.312.222 | - |
| Khác | 4.168.784.531 | 10.267.501.091 |
| | <u>429.667.156.507</u> | <u>12.098.644.066</u> |
| Chi phí khác | | |
| Tiền phạt | (416.188.287) | (1.783.672.474) |
| Khác | (1.435.461.379) | (5.716.650.013) |
| | <u>(1.851.649.666)</u> | <u>(7.500.322.487)</u> |
| LỢI NHUẬN KHÁC | <u>427.815.506.841</u> | <u>4.598.321.579</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 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Thuế TNDN hiện hành | 10.945.881.637 | 13.552.406.001 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước | 12.756.903 | 1.517.255.432 |
| | 10.958.638.540 | 15.069.661.433 |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3) | (29.207.030.881) | 20.532.990.188 |
| TỔNG CỘNG | <u>(18.248.392.341)</u> | <u>35.602.651.621</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 | |
|---|---|---|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 396.197.524.599 | 220.563.748.248 |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng | 77.855.958.814 | 44.403.068.113 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i> | | |
| Chi phí không được trừ | 8.213.625.307 | 4.835.691.110 |
| Thuế TNDN trích thiếu những năm trước | 12.756.903 | 1.517.255.432 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 152.036.370 | 152.036.370 |
| Thu nhập không bị tính thuế (*) | (84.642.307.833) | - |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh | (18.952.513.757) | (8.537.976.813) |
| Khác | (887.948.145) | (6.767.422.591) |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN | (18.248.392.341) | 35.602.651.621 |

(*) Đây là thu nhập từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh từ việc mua lại Đồng Nai Waterfront trở thành Công ty con (TM số 4.2 và 34) với số tiền 423.211.539.164 VND. Giao dịch này không làm phát sinh chi phí thuế TNDN trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản của Đồng Nai Waterfront khi hợp nhất đã được phản ánh trên khoản mục Thuế TNDN hoãn lại phải trả với số tiền là 933.800.000.000 VND (TM số 35.3).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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:

| | VND | | | |
|--|---|--------------------------------------|---|---|
| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> | |
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất | 187.986.926.204 | 194.839.688.097 | (6.852.761.893) | (16.498.391.450) |
| Lỗ thuế kết chuyển sang | 47.444.226.989 | - | 47.444.226.989 | - |
| Chi phí phải trả | 21.268.332.454 | 20.522.418.905 | 745.913.549 | (6.076.784.140) |
| Chi phí tiếp thị | 6.184.945.333 | 6.184.945.333 | - | - |
| Khác | 2.247.421.071 | 2.247.421.071 | - | 7.855.812.055 |
| | <u>265.131.852.051</u> | <u>223.794.473.406</u> | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | | |
| Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh | (945.980.096.634) | (12.180.096.634) | - | - |
| 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 giữa niên độ | (37.432.050.297) | (25.301.702.533) | (12.130.347.764) | (5.813.626.653) |
| | <u>(983.412.146.931)</u> | <u>(37.481.799.167)</u> | | |
| Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | | | <u>29.207.030.881</u> | <u>(20.532.990.188)</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|---|--------------------|-------------------------------|--|--|
| | | | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Southgate | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ | 360.526.774.431 | 145.013.713.688 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng dự án | 79.622.819.785 | - |
| | | Doanh thu khác | 44.775.702.252 | 1.316.525.731 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ | 47.476.775.784 | 240.306.071.575 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng dự án | - | 50.408.431.383 |
| | | Doanh thu khác | 77.801.818 | 354.726.818 |
| Tổng doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1) | | | 532.479.874.070 | 437.399.469.195 |

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

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|---|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7) | | | | |
| Southgate | Công ty liên doanh | Dịch vụ tổng thầu | 155.159.738.337 | 141.954.260.644 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Dịch vụ tổng thầu | 93.974.286.764 | 73.949.967.796 |
| Đồng Nai Waterfront | Công ty liên kết (đến ngày 26 tháng 2 năm 2021) | Dịch vụ xây dựng | - | 41.075.378.127 |
| Các cá nhân | Cổ đông | Bán căn hộ | - | 51.000.000 |
| | | | 249.134.025.101 | 257.030.606.567 |
| Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20) | | | | |
| Southgate | Công ty liên doanh | Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu | 48.677.875.787 | 26.626.289.298 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu | 13.233.430.819 | 10.679.932.253 |
| | | | 61.911.306.606 | 37.306.221.551 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10) | | | | |
| Southgate | Công ty liên doanh | Thu nhập cổ tức | 119.635.171.233 | 2.727.867.524 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Thu nhập cổ tức | 59.989.041.096 | 51.989.041.096 |
| | | | 179.624.212.329 | 54.716.908.620 |

Phải thu dài hạn khác (TM số 10)

| | | | | |
|-----------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Southgate | Công ty liên doanh | Phải thu từ HĐHTKD | 22.000.000.000 | - |
| | | Thu nhập cổ tức | - | 97.107.260.274 |
| | | | 22.000.000.000 | 97.107.260.274 |

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

| | VND | |
|---------------------------|--|--|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 6.270.591.547 | 3.005.003.470 |
| Thù lao Ban Tổng Giám đốc | 4.688.331.166 | 3.402.047.699 |
| TỔNG CỘNG | 10.958.922.713 | 6.407.051.169 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
|--|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế (VND) | 412.303.865.765 | 178.787.989.046 |
| <i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i> | <u>(20.071.958.146)</u> | <u>(8.980.519.562)</u> |
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 392.231.907.619 | 169.807.469.484 |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>) | <u>278.433.705</u> | <u>240.157.619</u> |
| Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ | 278.433.705 | 240.157.619 |
| Lãi trên cổ phiếu (VND) | | |
| <i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i> | <i>1.409</i> | <i>707</i> |
| <i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i> | <i>1.409</i> | <i>707</i> |

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021 ("NQĐHĐCĐ 2020").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết bảo lãnh

Nhóm Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn và dài hạn của Southgate với số tiền lần lượt là 349.500.000.000 VND và 526.000.000.000 VND, thời gian đáo hạn từ ngày 3 tháng 9 năm 2021 tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VND | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
| Dưới một năm | 17.484.735.063 | 18.688.846.402 |
| Từ một đến năm năm | 11.337.294.241 | 18.244.994.552 |
| TỔNG CỘNG | <u>28.822.029.304</u> | <u>36.933.840.954</u> |

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VND | |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> | <i>ngày 30 tháng 6 năm 2020</i> |
| Dưới một năm | 22.005.896.055 | 24.691.760.165 |
| Từ một đến năm năm | 78.826.337.179 | 46.192.189.579 |
| TỔNG CỘNG | <u>100.832.233.234</u> | <u>70.883.949.744</u> |

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

| | VND | | |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | <i>Giá trị theo hợp đồng</i> | <i>Giá trị đã ghi nhận</i> | <i>Giá trị cam kết còn lại</i> |
| Dự án Akari | 2.628.630.530.896 | (1.748.091.570.732) | 880.538.960.164 |
| Dự án Long An | 212.869.465.775 | (103.895.961.169) | 108.973.504.606 |
| Dự án Southgate | 336.495.411.202 | (53.049.833.367) | 283.445.577.835 |
| Dự án Nguyễn Sơn | 374.785.591.557 | (42.996.026.751) | 331.789.564.806 |
| Dự án Novia | 21.647.733.659 | (12.944.198.550) | 8.703.535.109 |
| Dự án VSIP Hải Phòng | 9.166.000.000 | (2.899.980.000) | 6.266.020.000 |
| Khác | 85.489.783.212 | (23.060.598.058) | 62.429.185.154 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.669.084.516.301</u> | <u>(1.986.938.168.627)</u> | <u>1.682.146.347.674</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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.



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 16 tháng 8 năm 2021