

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 11 - 48 |

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 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

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 2023, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) |
|---|---------------------------|---|--------------------------------|
| Công ty con | | | |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD") | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 91,59 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn") | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC") | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong") | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản | 99,98 |
| Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji ("NLG - NNR - HR - Fuji") (*) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (**) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên") | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100,00 |
| Công ty Cổ phần 6D ("6D") | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 76,03 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch") | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long") | TPHCM | Dịch vụ và xây dựng | 100,00 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long") | TPHCM | Dịch vụ vận tải | 100,00 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI") | TPHCM | Dịch vụ quản lý | 100,00 |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront") | Tỉnh Đồng Nai | Bất động sản | 65,10 |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") | TPHCM | Bất động sản | 60,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land") | TPHCM | Bất động sản | 90,00 |
| Công ty TNHH Nam Long Commercial ("Nam Long Commercial") | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**) | TPHCM | Bất động sản | 75,00 |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki") | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | |
|--------------------|--------------------|
| Ông Trần Xuân Ngọc | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Huy Đức | Giám đốc Tài chính |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo giấy Bằng Phân cấp Thẩm quyền có hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 15 tháng 8 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 60755865/66921031/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) được lập ngày 15 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

81
Đ
V
T
P

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.996.933.096.793 | 4.884.095.544.967 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 595.331.351.310 | 1.427.679.253.720 |
| 111 | 1. Tiền | | 111.331.351.310 | 155.003.909.720 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 484.000.000.000 | 1.272.675.344.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 396.125.223.297 | 157.557.251.455 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 396.125.223.297 | 157.557.251.455 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.994.399.013.159 | 1.928.331.929.919 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 830.729.088.477 | 915.416.768.853 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 471.001.239.746 | 587.675.414.265 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 692.854.446.431 | 425.425.508.296 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6 | (185.761.495) | (185.761.495) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 1.922.578.241.450 | 1.317.708.106.025 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.922.578.241.450 | 1.317.708.106.025 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 88.499.267.577 | 52.819.003.848 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 30.659.145.654 | 25.597.967.984 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 16 | 57.840.121.923 | 27.221.035.864 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 12.278.323.441.003 | 12.667.108.911.488 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 9.066.651.137 | 9.333.129.994 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 9.066.651.137 | 9.333.129.994 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 76.956.017.588 | 80.567.392.583 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 3.638.171.470 | 4.822.657.364 |
| 222 | Nguyên giá | | 17.862.224.118 | 17.832.146.118 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (14.224.052.648) | (13.009.488.754) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 73.317.846.118 | 75.744.735.219 |
| 228 | Nguyên giá | | 103.400.906.859 | 96.277.652.459 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (30.083.060.741) | (20.532.917.240) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | | - | - |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 816.491.827 | 816.491.827 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (816.491.827) | (816.491.827) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 6.093.787.500 | 7.277.187.500 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 6.093.787.500 | 7.277.187.500 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 13 | 11.924.518.299.776 | 12.264.724.197.036 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 13.1 | 10.123.822.473.403 | 10.155.028.370.663 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 13.2 | 1.800.695.826.373 | 2.010.695.826.373 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 99.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 261.688.685.002 | 305.207.004.375 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 167.588.073.004 | 212.255.063.836 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.3 | 94.100.611.998 | 92.951.940.539 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 17.275.256.537.796 | 17.551.204.456.455 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 8.981.601.762.399 | 9.224.749.286.164 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 6.342.076.667.831 | 6.604.108.590.688 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 591.449.192.690 | 651.151.489.311 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 2.843.804.203.369 | 2.621.917.484.090 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 50.529.442.889 | 120.488.222.103 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 689.858.459.699 | 588.189.588.964 |
| 319 | 5. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 998.506.488.481 | 961.832.995.025 |
| 320 | 6. Vay và nợ ngắn hạn | 19 | 1.088.830.997.554 | 1.581.187.721.844 |
| 322 | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 20 | 79.097.883.149 | 79.341.089.351 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 2.639.525.094.568 | 2.620.640.695.476 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 2.424.559.555 | 2.424.559.555 |
| 338 | 2. Vay và nợ dài hạn | 19 | 2.618.800.787.775 | 2.598.607.948.183 |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | 21 | 18.299.747.238 | 19.608.187.738 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 8.293.654.775.397 | 8.326.455.170.291 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22.1 | 8.293.654.775.397 | 8.326.455.170.291 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 3.840.803.000.000 | 3.840.803.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 3.840.803.000.000 | 3.840.803.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 2.431.271.455.967 | 2.431.271.455.967 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 5.940.860.165 | 5.940.860.165 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.015.639.459.265 | 2.048.439.854.159 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 1.961.623.794.159 | 1.498.937.034.363 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 54.015.665.106 | 549.502.819.796 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 17.275.256.537.796 | 17.551.204.456.455 |

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

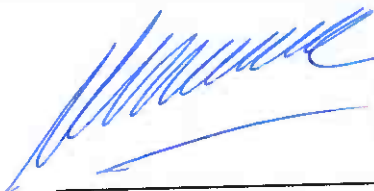
Ngày 15 tháng 8 năm 2023

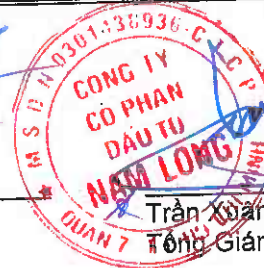
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|----------|---|-------------|--|--|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1 | 445.898.760.176 | 1.028.262.884.014 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 24 | (273.777.588.820) | (658.657.727.581) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 172.121.171.356 | 369.605.156.433 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 23.2 | 406.682.076.688 | 319.500.682.911 |
| 22 23 | 5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay | 25 | (297.938.995.085) (224.183.049.695) | (226.280.816.220) (144.202.613.183) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 26 | (22.160.165.835) | (66.267.746.457) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | (208.883.594.633) | (214.773.613.083) |
| 30 | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 49.820.492.491 | 181.783.663.584 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | | 5.606.567.039 | 3.006.392.834 |
| 32 | 10. Chi phí khác | | (261.062.728) | (2.972.981.631) |
| 40 | 11. Lợi nhuận khác | | 5.345.504.311 | 33.411.203 |
| 50 | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 55.165.996.802 | 181.817.074.787 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | (2.299.003.155) | (7.085.586.270) |
| 52 | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 27.3 | 1.148.671.459 | 10.152.403.503 |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 54.015.665.106 | 184.883.892.020 |


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-----------|---|-------------|--|--|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 55.165.996.802 | 181.817.074.787 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 11, 12 | 10.764.707.395 | 4.000.234.660 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (360.880.448.367) | (258.385.035.381) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 25 | 224.183.049.695 | 144.202.613.183 |
| 08 | (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (70.766.694.475) | 71.634.887.249 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 213.228.584.218 | (220.763.293.777) |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (604.870.135.425) | 193.634.028.549 |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 188.622.087.954 | (11.585.156.727) |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | 39.605.813.162 | (16.923.067.506) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (191.735.716.772) | (122.071.519.748) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 16 | (27.262.369.742) | (87.615.233.737) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (170.741.292) | (151.957.712) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (453.349.172.372) | (193.841.313.409) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (15.355.784.846) | (42.554.906.533) |
| 23 | Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn | | (139.567.971.842) | (1.760.300.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn | | - | 2.230.030.381.685 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | | (30.000.000.000) | (948.600.000.000) |
| 26 | Tiền thu, hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 175.000.000.000 |
| 27 | Tiền lãi và cổ tức | | 367.114.165.706 | 389.093.232.660 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 182.190.409.018 | 42.668.707.812 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 19.5 | 662.933.561.593 | 894.671.538.123 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 19.5 | (1.156.001.767.556) | (489.283.904.867) |
| 36 | Cổ tức đã trả | 22.2 | (68.120.933.093) | (227.942.094.925) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (561.189.139.056) | 177.445.538.331 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | (832.347.902.410) | 26.272.932.734 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 1.427.679.253.720 | 1.529.602.510.416 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 595.331.351.310 | 1.555.875.443.150 |


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 25 tháng 11 năm 2022.

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 2023, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) |
|---|---------------------------|---|--------------------------------|
| Công ty con | | | |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”) | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 91,59 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”) | Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”) | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (“Nam Long Mekong”) | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản | 99,98 |
| Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji (“NLG – NNR ‘HR Fuji”)(*) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“Nam Viên”) | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100,00 |
| Công ty Cổ phần 6D (“6D”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 76,03 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long (“Sàn Giao Dịch”) | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”) | TPHCM | Dịch vụ và xây dựng | 100,00 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long (“Vận tải Nam Long”) | TPHCM | Dịch vụ vận tải | 100,00 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100,00 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long (“Nam Long CMI”) | TPHCM | Dịch vụ quản lý | 100,00 |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”) | Tỉnh Đồng Nai | Bất động sản | 65,10 |
| Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”) | TPHCM | Bất động sản | 60,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land (“Nam Phát Land”) | TPHCM | Bất động sản | 90,00 |
| Công ty TNHH Nam Long Commercial (“Nam Long Commercial”) | TPHCM | Bất động sản | 100,00 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”)(**) | TPHCM | Bất động sản | 75,00 |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 296 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 359 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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/hao mòn lũy kế.

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 - 25 năm |
|------------------------|------------|

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Tiền mặt | 282.551.788 | 125.405.743 |
| Tiền gửi ngân hàng | 111.048.799.522 | 154.878.503.977 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 484.000.000.000 | 1.272.675.344.000 |
| TỔNG CỘNG | 595.331.351.310 | 1.427.679.253.720 |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,7% đến 6,0%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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 sáu tháng với lãi suất dao động từ 6,0%/năm đến 10,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh "TM" số 28) | 526.000.353.719 | 613.936.545.177 |
| Phải thu các khách hàng khác | 304.728.734.758 | 301.480.223.676 |
| TỔNG CỘNG | 830.729.088.477 | 915.416.768.853 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (185.761.495) | (185.761.495) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 830.543.326.982 | 915.231.007.358 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Trả trước mua đất và các dự án bất động sản | 92.587.321.802 | 141.623.699.693 |
| - Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức | 50.589.989.194 | 50.589.989.194 |
| - Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ | 38.067.413.768 | 87.103.791.659 |
| - Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7 | 3.929.918.840 | 3.929.918.840 |
| Trả trước cho các nhà thầu phụ | 358.080.477.210 | 440.270.379.753 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 231.000.000.000 | 335.738.906.629 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín | 59.764.686.824 | 10.656.722.590 |
| - Các nhà thầu phụ khác | 67.315.790.386 | 93.874.750.534 |
| Trả trước cho bên liên quan (TM số 28) | 20.333.440.734 | 5.781.334.819 |
| TỔNG CỘNG | 471.001.239.746 | 587.675.414.265 |

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu hoàn vốn (TM số 13.2) | 210.000.000.000 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất | 186.576.374.500 | 220.559.000.000 |
| Phải thu cổ tức | 148.748.526.027 | 79.912.971.233 |
| Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh | 120.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| Tạm ứng khác cho nhân viên | 20.014.148.814 | 27.342.742.807 |
| Khác | 7.515.397.090 | 7.610.794.256 |
| | 692.854.446.431 | 425.425.508.296 |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.066.651.137 | 9.333.129.994 |
| TỔNG CỘNG | 701.921.097.568 | 434.758.638.290 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Phải thu khác các bên khác | 215.458.815.271 | 256.962.868.451 |
| Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28) | | |
| - Ngắn hạn | 480.668.526.027 | 171.832.971.233 |
| - Dài hạn | 5.793.756.270 | 5.962.798.606 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Bất động sản dở dang (i) | 1.899.661.620.573 | 1.303.396.661.984 |
| Dịch vụ quản lý dự án (ii) | 22.916.620.877 | 14.311.444.041 |
| TỔNG CỘNG | 1.922.578.241.450 | 1.317.708.106.025 |
| (i) Dự án bất động sản dở dang: | | |
| Dự án Akari | 951.355.446.044 | 553.922.742.327 |
| Dự án Cần Thơ | 695.635.134.725 | 506.547.742.078 |
| Dự án Phước Long B - mở rộng | 102.774.887.676 | 98.826.830.381 |
| Dự án Tân Thuận Đông | 73.869.590.952 | 67.309.814.654 |
| Dự án VSIP | 17.610.171.621 | 17.610.171.621 |
| Dự án Long An 36ha (*) | 14.185.627.146 | 13.401.237.389 |
| Dự án Gò Ô Môi | 9.850.149.810 | 9.702.909.742 |
| Dự án Areco (Flora Novia) | 7.348.817.603 | 12.143.551.106 |
| Các dự án khác | 27.031.794.996 | 23.931.662.686 |
| (ii) Dịch vụ quản lý dự án | | |
| Dự án Long An (*) | 9.205.365.331 | 9.205.365.331 |
| Dự án Phú Hữu | 6.997.614.910 | 5.106.078.710 |
| Dự án Paragon | 5.716.677.643 | - |
| Khác | 996.962.993 | - |

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19.2).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Ngắn hạn | | |
| Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới | 25.879.054.076 | 22.688.247.210 |
| Công cụ, dụng cụ | 4.780.091.578 | 2.697.438.667 |
| Khác | - | 212.282.107 |
| | 30.659.145.654 | 25.597.967.984 |
| Dài hạn | | |
| Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới | 49.647.632.626 | 41.930.867.985 |
| Công cụ, dụng cụ | 6.739.764.893 | 9.127.015.376 |
| Chi phí chờ phân bổ khác | 111.200.675.485 | 161.197.180.475 |
| | 167.588.073.004 | 212.255.063.836 |
| TỔNG CỘNG | 198.247.218.658 | 237.853.031.820 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 1.403.328.285 | 540.130.109 | 1.939.814.218 | 13.948.873.506 | 17.832.146.118 |
| Mua mới | - | - | - | 30.078.000 | 30.078.000 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 1.403.328.285 | 540.130.109 | 1.939.814.218 | 13.978.951.506 | 17.862.224.118 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao lũy kế: | 506.130.109 | - | - | 8.869.884.270 | 9.376.014.379 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | (898.130.106) | (525.396.772) | (1.012.635.296) | (10.573.326.580) | (13.009.488.754) |
| Khấu hao trong kỳ | (28.066.566) | (3.400.001) | (95.915.061) | (1.087.182.266) | (1.214.563.894) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | (926.196.672) | (528.796.773) | (1.108.550.357) | (11.660.508.846) | (14.224.052.648) |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 505.198.179 | 14.733.337 | 927.178.922 | 3.375.546.926 | 4.822.657.364 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 477.131.613 | 11.333.336 | 831.263.861 | 2.318.442.660 | 3.638.171.470 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND | | |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm vi tính | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 281.743.975 | 95.995.908.484 | 96.277.652.459 |
| Mua mới | - | 7.123.254.400 | 7.123.254.400 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>281.743.975</u> | <u>103.119.162.884</u> | <u>103.400.906.859</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | - | 12.629.590.555 | 12.629.590.555 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | - | (20.532.917.240) | (20.532.917.240) |
| Hao mòn trong kỳ | - | (9.550.143.501) | (9.550.143.501) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>-</u> | <u>(30.083.060.741)</u> | <u>(30.083.060.741)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>281.743.975</u> | <u>75.462.991.244</u> | <u>75.744.735.219</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>281.743.975</u> | <u>73.036.102.143</u> | <u>73.317.846.118</u> |

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1) | 10.123.822.473.403 | 10.155.028.370.663 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2) | 1.800.695.826.373 | 2.010.695.826.373 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | 99.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>11.924.518.299.776</u> | <u>12.264.724.197.036</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm:

| Công ty con | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư |
| | % | VND | % | VND |
| Đồng Nai Waterfront | (i) 65,10 | 3.766.411.218.783 | 65,10 | 3.766.411.218.783 |
| Nam Long VCD | (i), (iv) 91,59 | 2.187.365.370.000 | 91,59 | 2.187.365.370.000 |
| Southgate | (iii) 60,00 | 1.302.394.102.740 | 60,00 | 1.333.600.000.000 |
| Nam Khang | 100,00 | 585.981.690.000 | 100,00 | 585.981.690.000 |
| Nam Phan | 99,99 | 411.695.816.717 | 99,99 | 411.695.816.717 |
| NLG - NNR - HR Fuji | (ii), (v) 50,00 | 310.214.839.707 | 50,00 | 310.214.839.707 |
| Nam Long PMD | 100,00 | 305.590.909.656 | 100,00 | 305.590.909.656 |
| Nam Long ADC | 100,00 | 296.804.963.000 | 100,00 | 296.804.963.000 |
| Kikyo Valora | (ii) 50,00 | 291.500.000.000 | 50,00 | 291.500.000.000 |
| Nam Phát Land | 90,00 | 270.000.000.000 | 90,00 | 270.000.000.000 |
| Nguyễn Sơn | 87,33 | 173.967.062.800 | 87,33 | 173.967.062.800 |
| Nam Long Mekong | 75,25 | 62.022.500.000 | 75,25 | 62.022.500.000 |
| Nam Long Commercial | 100,00 | 60.000.000.000 | 100,00 | 60.000.000.000 |
| Nam Long CMI | 100,00 | 50.000.000.000 | 100,00 | 50.000.000.000 |
| Dịch vụ Nam Long | 100,00 | 23.874.000.000 | 100,00 | 23.874.000.000 |
| Vận tải Nam Long | 100,00 | 20.000.000.000 | 100,00 | 20.000.000.000 |
| Sàn Giao Dịch | 100,00 | 6.000.000.000 | 100,00 | 6.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 10.123.822.473.403 | | 10.155.028.370.663 |

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Trong kỳ, Công ty ghi nhận giảm giá trị đầu tư vào Southgate tương ứng với giá trị cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế đến trước ngày mua theo Biên bản thỏa thuận ngày 31 tháng 3 năm 2023.
- (iv) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sử dụng 218.736.537 cổ phần, tương đương 91,59% tỷ lệ sở hữu nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 19.4)
- (v) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sử dụng 29.000.000 cổ phần nắm giữ trong NLG – NNR – HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

| Tên đơn vị | Lĩnh vực kinh doanh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc đầu tư VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc đầu tư VND |
| Paragon (i) | Bất động sản | 75,00 | 1.260.695.826.373 | 75,00 | 1.260.695.826.373 |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i) | Bất động sản | 50,00 | 540.000.000.000 | 50,00 | 750.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 1.800.695.826.373 | | 2.010.695.826.373 |

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(ii) Hoạt động chính của 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.

Theo Nghị quyết Số 05/2023/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki"), NNH Mizuki đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Theo đó Công ty đã thu hồi khoản đầu tư vào NNH Mizuki với giá trị là 210.000.000.000 VND. Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, NNH Mizuki đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 từ Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh về việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 1.080.000.000.000 VND.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Phải trả cho các bên khác | 342.450.877.924 | 352.098.376.623 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons | 202.362.309.226 | 73.046.074.690 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 32.870.167.150 | 125.696.141.270 |
| - Các nhà cung cấp khác | 107.218.401.548 | 153.356.160.663 |
| Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28) | 248.998.314.766 | 299.053.112.688 |
| TỔNG CỘNG | 591.449.192.690 | 651.151.489.311 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*) | 1.914.304.203.369 | 1.692.417.484.090 |
| Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**) | 662.500.000.000 | 662.500.000.000 |
| Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án | 267.000.000.000 | 267.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.843.804.203.369</u> | <u>2.621.917.484.090</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Các bên khác | 2.576.804.203.369 | 2.354.917.484.090 |
| Các bên liên quan (TM số 28) | 267.000.000.000 | 267.000.000.000 |

(*) Đây chủ yếu là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng vốn, mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao.

(**) Đây là khoản ứng trước từ Paragon Urban Development Co.,Ltd cho việc chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu của Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

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

| | VND | | | |
|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | <u>27.221.035.864</u> | <u>72.459.345.462</u> | <u>(41.840.259.403)</u> | <u>57.840.121.923</u> |
| Phải trả | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") | 53.166.220.427 | 2.299.003.155 | (27.262.369.742) | 28.202.853.840 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Thuế TNDN hiện hành | 49.234.161.814 | - | (23.297.652.771) | 25.936.509.043 |
| Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng | 3.932.058.613 | 2.299.003.155 | (3.964.716.971) | 2.266.344.797 |
| Thuế giá trị gia tăng (*) | 32.715.144.427 | 9.125.114.976 | (41.840.259.403) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | <u>34.606.857.249</u> | <u>48.134.909.868</u> | <u>(60.415.178.068)</u> | <u>22.326.589.049</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>120.488.222.103</u> | <u>59.559.027.999</u> | <u>(129.517.807.213)</u> | <u>50.529.442.889</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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Trích trước chi phí hoàn thành dự án | 518.711.625.311 | 449.554.561.098 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 170.068.118.990 | 137.620.786.067 |
| Các khoản chi phí hoạt động khác | 1.078.715.398 | 1.014.241.799 |
| TỔNG CỘNG | 689.858.459.699 | 588.189.588.964 |
| <i>Trong đó :</i> | | |
| <i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i> | <i>571.679.640.255</i> | <i>485.962.795.421</i> |
| <i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)</i> | <i>118.178.819.444</i> | <i>102.226.793.543</i> |

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*) | 639.993.724.484 | 639.993.724.484 |
| Phải trả lợi nhuận HĐHTKD | 220.506.416.942 | 174.843.467.539 |
| Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng | 109.555.751.244 | 114.308.566.779 |
| Phải trả cổ tức | 8.913.077.225 | 1.776.555.488 |
| Nhận ký quỹ | 2.788.500.000 | 16.260.000.000 |
| Khác | 16.749.018.586 | 14.650.680.735 |
| TỔNG CỘNG | 998.506.488.481 | 961.832.995.025 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i> | <i>860.638.820.344</i> | <i>814.837.192.023</i> |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>137.867.668.137</i> | <i>146.995.803.002</i> |

(*) Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD sau:

- Đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty và NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Ngắn hạn | | |
| Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 19.1) | 543.042.091.910 | 332.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 19.2) | 477.288.905.644 | 478.357.111.607 |
| Vay đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 19.3) | 68.500.000.000 | 321.542.091.910 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 19.4) | - | 449.288.518.327 |
| | <u>1.088.830.997.554</u> | <u>1.581.187.721.844</u> |
| Dài hạn | | |
| Trái phiếu (TM số 19.4) | 2.584.780.235.604 | 2.564.587.396.012 |
| Vay từ bên liên quan (TM số 19.3) | 34.020.552.171 | 34.020.552.171 |
| | <u>2.618.800.787.775</u> | <u>2.598.607.948.183</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.707.631.785.329</u> | <u>4.179.795.670.027</u> |

19.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|
| | VND | | |
| Nam Phan | 185.042.091.910 | Ngày 15 tháng 5 năm 2024 | 6,0% |
| Nam Khang | 145.000.000.000 | Ngày 4 tháng 8 năm 2023 | 12,2% |
| Nam Phát Land | 110.000.000.000 | Ngày 20 tháng 6 năm 2024 | 6,0% |
| Kikyo Valora | 100.000.000.000 | Ngày 1 tháng 9 năm 2023 | 6,0% |
| Vận tải Nam Long | 3.000.000.000 | Ngày 3 tháng 8 năm 2023 | 6,0% |
| TỔNG CỘNG | <u>543.042.091.910</u> | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------------|--|------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 299.927.153.706 | Ngày 1 tháng 6 năm 2024 | 8,80% - 11,70% | Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | 89.793.731.248 | Ngày 28 tháng 12 năm 2023 | 8,20% - 9,50% | Tín chấp |
| Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) | 87.568.020.690 | Từ 28 tháng 7 năm 2023 đến 20 tháng 2 năm 2024 | 7,76% - 10,18% | Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9) |
| TỔNG CỘNG | 477.288.905.644 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> |
|--------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| Nguyên Sơn | 68.500.000.000 | Ngày 22 tháng 4 năm 2024 | 6,0% |
| Nam Long Mekong | <u>34.020.552.171</u> | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 6,0% |
| TỔNG CỘNG | <u>102.520.552.171</u> | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 68.500.000.000 | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | 34.020.552.171 | | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.4 Trái phiếu

| Tổ chức thu xếp phát hành | Trái chủ | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Lãi suất (%/năm) | Ngày đáo hạn | Mục đích | Tài sản thế chấp |
|---|--|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| | | VND | | | | |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh | International Finance Corporation | 1.000.000.000.000 | 9,35% - 12,94% | Ngày 28 tháng 3 năm 2029 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 13.1) và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang, công ty con của Công ty, sở hữu |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương | Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương | 950.000.000.000 | 15,78% | Ngày 6 tháng 9 năm 2024 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | Tin chấp |
| GuarantCo Ltd | Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) | 510.000.000.000 | 6,50% | Ngày 19 tháng 6 năm 2025 | Tài trợ và đầu tư cho các dự án | 56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 13.1) |
| | TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) | 120.000.000.000 | | | | |
| | TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam | 30.000.000.000 | | | | |

Trừ:

Chi phí phát hành

(25.219.764.396)

Ngày 30 tháng 6 năm 2023

2.584.780.235.604

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.584.780.235.604

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

| | VND | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Vay | Trái phiếu | Tổng cộng |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 1.165.919.755.688 | 3.013.875.914.339 | 4.179.795.670.027 |
| Tiền thu từ đi vay | 662.933.561.593 | - | 662.933.561.593 |
| Tiền chi trả nợ gốc | (706.001.767.556) | (450.000.000.000) | (1.156.001.767.556) |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | (808.820.690) | (808.820.690) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | | 21.713.141.955 | 21.713.141.955 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>1.122.851.549.725</u> | <u>2.584.780.235.604</u> | <u>3.707.631.785.329</u> |

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | VND | |
|----------------------------|---|---|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 79.341.089.351 | 61.323.599.367 |
| Trích lập quỹ (TM số 22.1) | 10.000.000.000 | 42.120.000.000 |
| Sử dụng quỹ | <u>(10.243.206.202)</u> | <u>(8.579.948.433)</u> |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>79.097.883.149</u> | <u>94.863.650.934</u> |

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | VND |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | | |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 3.829.400.130.000 | 2.431.271.455.967 | 5.940.860.165 | 1.765.715.620.002 | 8.032.328.066.134 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 184.883.892.020 | 184.883.892.020 |
| Cổ tức bằng tiền công bố | - | - | - | (213.948.585.639) | (213.948.585.639) |
| Thưởng của Hội đồng Quản trị | - | - | - | (10.710.000.000) | (10.710.000.000) |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (42.120.000.000) | (42.120.000.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 3.829.400.130.000 | 2.431.271.455.967 | 5.940.860.165 | 1.683.820.926.383 | 7.950.433.372.515 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | VND |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| | | | | | Tổng cộng |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | | | | |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 3.840.803.000.000 | 2.431.271.455.967 | 5.940.860.165 | 2.048.439.854.159 | 8.326.455.170.291 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 54.015.665.106 | 54.015.665.106 |
| Cổ tức bằng tiền công bố (i) | - | - | - | (76.816.060.000) | (76.816.060.000) |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (ii) | - | - | - | (10.000.000.000) | (10.000.000.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>3.840.803.000.000</u> | <u>2.431.271.455.967</u> | <u>5.940.860.165</u> | <u>2.015.639.459.265</u> | <u>8.293.654.775.397</u> |

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2022 bằng tiền tại mức 2% 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 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ phúc lợi của Công ty là 10.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|------------------------------|---|---|
| | | VND |
| Vốn cổ phần đã góp | | |
| Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ | 3.840.803.000.000 | 3.829.400.130.000 |
| Cổ tức bằng tiền đã công bố | 76.816.060.000 | 213.948.585.639 |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | 68.120.933.093 | 227.942.094.925 |

22.3 Vốn cổ phần

| | <u>Số lượng cổ phiếu</u> | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Cổ phiếu được phép phát hành | 384.080.300 | 384.080.300 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 384.080.300 | 384.080.300 |
| Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 384.080.300 | 384.080.300 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

23. DOANH THU

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

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|--|---|---|
| | | VND |
| Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố | 441.959.605.895 | 1.003.619.963.571 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 3.939.154.281 | 24.642.920.443 |
| TỔNG CỘNG | 445.898.760.176 | 1.028.262.884.014 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)</i> | 382.450.495.614 | 379.193.753.651 |
| <i>Doanh thu với khách hàng khác</i> | 63.448.264.562 | 649.069.130.363 |

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|---|---|---|
| | | VND |
| Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư | 369.502.781.577 | 286.436.099.184 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 37.179.295.111 | 30.295.049.480 |
| Lãi cho vay công ty con | - | 2.769.534.247 |
| TỔNG CỘNG | 406.682.076.688 | 319.500.682.911 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|---|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố | 273.639.053.157 | 635.413.854.697 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 138.535.663 | 23.243.872.884 |
| TỔNG CỘNG | <u>273.777.588.820</u> | <u>658.657.727.581</u> |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|--|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Chi phí lãi vay | 224.183.049.695 | 144.202.613.183 |
| Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD | 45.801.628.321 | 61.115.647.530 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 27.954.317.069 | 20.962.555.507 |
| TỔNG CỘNG | <u>297.938.995.085</u> | <u>226.280.816.220</u> |

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

| | VND | |
|---|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Các khoản chi phí bán hàng | | |
| Chi phí tiếp thị, nhà mẫu | 13.902.993.979 | 59.089.585.077 |
| Chi phí nhân viên | 7.389.813.166 | 6.041.474.700 |
| Khác | 867.358.690 | 1.136.686.680 |
| | <u>22.160.165.835</u> | <u>66.267.746.457</u> |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí lương nhân viên | 97.743.520.116 | 118.623.119.339 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 82.079.445.599 | 79.636.253.118 |
| Chi phí đi thuê | 16.899.407.523 | 7.975.314.924 |
| Chi phí khấu hao | 10.747.502.395 | 3.971.317.992 |
| Khác | 1.413.719.000 | 4.567.607.710 |
| | <u>208.883.594.633</u> | <u>214.773.613.083</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>231.043.760.468</u> | <u>281.041.359.540</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-----------------------------|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 2.299.003.155 | 7.085.586.270 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | <u>(1.148.671.459)</u> | <u>(10.152.403.503)</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.150.331.696</u> | <u>(3.066.817.233)</u> |

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

| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | <u>55.165.996.802</u> | <u>181.817.074.787</u> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 11.033.199.360 | 36.363.414.957 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i> | | |
| Chi phí lãi vay không được trừ (i) | 22.670.684.966 | 4.889.407.853 |
| Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD | 9.160.325.664 | 12.223.129.506 |
| Chi phí không được trừ | 548.459.123 | 746.793.069 |
| Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế | <u>(73.900.556.315)</u> | <u>(57.287.219.837)</u> |
| Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại | 32.104.283.425 | - |
| Khác | <u>(466.064.527)</u> | <u>(2.342.781)</u> |
| Chi phí thuế TNDN | <u>1.150.331.696</u> | <u>(3.066.817.233)</u> |

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

27.2 Thuế (lỗ thuế) TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | <i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i> | |
|--|--|----------------------------------|---|---|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| | | | | |
| Chi phí phải trả Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i) | 52.441.932.688 | 53.734.940.581 | (1.293.007.893) | (1.744.888.249) |
| Chênh lệch giá vốn hàng bán | 39.153.623.101 | 37.064.123.475 | 2.089.499.626 | 7.085.586.270 |
| Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai | 2.505.056.209 | 2.152.876.483 | 352.179.726 | - |
| | - | - | - | 4.811.705.482 |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | 94.100.611.998 | 92.951.940.539 | 1.148.671.459 | 10.152.403.503 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | |

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

27.4 Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 160.521.417.118 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| <i>Năm phát sinh</i> | <i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i> | <i>Lỗ tính thuế</i> | <i>VND</i> | | |
|---|---------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|--|
| | | | <i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2023</i> | <i>Không được chuyển lỗ</i> | <i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2023</i> |
| Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (*) | | 2028 | 160.521.417.118 | - | 160.521.417.118 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai (tiếp theo)

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|---|--------------------|
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác BĐS Nam Long ("Nam Long PMD") | Công ty con |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con |
| Nam Long Mekong | Công ty con |
| Nguyễn Sơn | Công ty con |
| Nam Long ADC | Công ty con |
| Sàn Giao Dịch | Công ty con |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | Công ty con |
| Nam Viên | Công ty con |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | Công ty con |
| Nam Long VCD | Công ty con |
| Nam Phan | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc 6D | Công ty con |
| NLG - NNR - HR Fuji | Công ty con |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora | Công ty con |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora | Công ty con |
| Nam Long Vận tải | Công ty con |
| Nam Long CMI | Công ty con |
| Đồng Nai Water front | Công ty con |
| Southgate | Công ty con |
| Nam Phát Land | Công ty con |
| Nam Long Commercial | Công ty con |
| Paragon | Công ty liên doanh |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh |
| Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình") | Bên liên quan |
| Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp") | Bên liên quan |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|------------------------|-----------------------|---|---|---|
| | | | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Nam Long VCD | Công ty con | Chi phí thuê | 1.207.996.362 | 1.194.887.274 |
| | | Phí dịch vụ quản lý | 167.799.899 | 147.311.285 |
| | | Góp vốn | - | 500.000.000.000 |
| | | Nhận cổ tức | - | 53.431.441.650 |
| NLG - NNR - HR Fuji | Công ty con | Lợi nhuận phải trả | 45.801.628.321 | 61.115.647.530 |
| | | Phải thu cổ tức | 11.504.657.534 | 11.504.657.534 |
| | | Phí dịch vụ | 1.800.000.000 | - |
| | | Hoàn vốn | - | 175.000.000.000 |
| Đồng Nai Waterfront | Công ty con | Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*) | 94.144.578.000 | 134.240.310.952 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Phải thu từ việc hoàn vốn | 210.000.000.000 | - |
| | | Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*) | 156.813.038.614 | 114.587.651.360 |
| | | Nhận cổ tức | 13.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| | | Chia lợi nhuận | 7.885.296.803 | 30.000.000.000 |
| Nam Khang | Công ty con | Trả gốc vay | 78.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| | | Nhận cổ tức | 65.000.000.000 | 115.000.000.000 |
| | | Lãi vay | 10.541.750.000 | 13.474.000.000 |
| | | Chi phí xây dựng | 20.370.407.185 | 18.355.109.860 |
| Nam Long CMI | Công ty con | Phí tư vấn quản lý | 113.899.363.000 | 109.833.069.774 |
| | | Nhận cổ tức | 85.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| | | Góp vốn | - | 20.000.000.000 |
| Southgate | Công ty con | Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*) | 131.492.879.000 | 107.054.135.194 |
| | | Cổ tức ưu đãi phải thu | 31.205.897.260 | - |
| | | Nhận cổ tức | 28.500.000.000 | 28.500.000.000 |
| Sàn Giao Dịch | Công ty con | Phí hoa hồng | 64.090.587.862 | 63.468.243.116 |
| Nam Long Commercial | Công ty con | Góp vốn | - | 60.000.000.000 |
| Nam Long ADC | Công ty con | Nhận cổ tức | 93.000.000.000 | - |
| | | Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*) | - | 22.116.768.871 |
| | | Lãi vay | - | 4.987.557.000 |
| | | Phí dịch vụ quản lý | - | 202.873.513 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|-----------------------|----------------------|---|---|
| | | | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Paragon | Công ty liên doanh | Góp vốn | 30.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| | | Cho vay | - | 6.000.000.000 |
| | | Thu nhập lãi cho vay | - | 2.769.534.247 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 3.687.124.426 | 9.122.281.295 |
| | | Phí thuê | 840.000.000 | - |
| Nguyên Sơn | Công ty con | Trả gốc vay | 61.000.000.000 | 7.000.000.000 |
| | | Nhận cổ tức | 18.339.442.800 | - |
| | | Lãi vay | 3.176.416.667 | 4.943.564.516 |
| Nam Phan | Công ty con | Trả gốc vay | 149.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| | | Vay | 142.000.000.000 | - |
| | | Lãi vay | 5.642.769.774 | 6.328.686.439 |
| Nam Long PMD | Công ty con | Chi phí thuê | 9.233.055.585 | 5.506.152.510 |
| | | Phí dịch vụ quản lý | 1.201.376.234 | 1.188.597.642 |
| Kikyo Valora | Công ty con | Lãi vay | 3.016.666.667 | 3.016.666.667 |
| Nam Long Mekong | Công ty con | Lãi vay | 1.026.286.658 | 1.627.486.658 |
| Vận tải Nam Long | Công ty con | Trả gốc vay | 6.000.000.000 | - |
| | | Nhận cổ tức | 6.000.000.000 | - |
| | | Chi phí thuê | 1.197.257.158 | 307.906.986 |
| | | Lãi vay | 207.500.000 | 452.500.000 |
| Nam Phát Land | Công ty con | Vay | 110.000.000.000 | - |
| | | Nhận cổ tức | 5.400.000.000 | - |
| | | Lãi vay | 201.666.666 | - |
| Anabuki NL Housing Việt Nam | Công ty liên kết | Phí quản lý | 9.551.768.159 | - |
| (*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 23.1) | | | 382.450.495.614 | 379.193.753.651 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|---|--------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng | | | | |
| Thái Bình | Bên liên quan | Chuyển nhượng vốn | 278.900.000.000 | 278.900.000.000 |
| Southgate | Công ty con | Dịch vụ quản lý dự án | 124.678.166.900 | 30.288.286.080 |
| Paragon | Công ty liên doanh | Dịch vụ quản lý dự án | 36.639.040.000 | 50.693.040.000 |
| Nguyễn Sơn | Công ty con | Dịch vụ tư vấn quản lý | 25.679.365.900 | 25.679.365.900 |
| Nam Long PMD | Công ty con | Doanh thu bán trung tâm thương mại Dịch vụ thuê | 20.841.384.724 753.720.601 | 20.841.384.724 753.720.601 |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Dịch vụ quản lý dự án | 17.301.014.800 | 113.524.234.800 |
| Waterfront Đồng Nai | Công ty con | Dịch vụ quản lý dự án | 9.716.841.200 | 72.065.988.360 |
| Anabuki | Công ty liên kết | Dịch vụ tư vấn quản lý | 1.826.212.914 | 1.826.212.914 |
| Nam Long CMI | Công ty con | Thanh lý tài sản | 1.351.964.652 | 1.351.964.652 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Dịch vụ tư vấn quản lý | 733.212.590 | 733.212.590 |
| Nam Long ADC | Công ty con | Dịch vụ tư vấn quản lý | - | 8.619.705.118 |
| Nam Long Mekong | Công ty con | Dịch vụ tư vấn quản lý | 7.579.429.438 | 7.579.429.438 |
| Nam Long VCD | Công ty con | Dịch vụ tư vấn quản lý | - | 1.080.000.000 |
| | | | 526.000.353.719 | 613.936.545.177 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|---|--------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn | | | | |
| Nam Khang | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 17.869.306.112 | 2.976.217.612 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 1.798.214.723 | 2.139.197.308 |
| Nam Long PMD | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 502.404.899 | 502.404.899 |
| Anabuki | Công ty liên kết | Phí dịch vụ quản lý | 154.440.000 | 154.440.000 |
| Nam Long ADC | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 9.075.000 | 9.075.000 |
| | | | 20.333.440.734 | 5.781.334.819 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Thu nhập vốn | 210.000.000.000 | - |
| Paragon | Công ty liên doanh | Tạm ứng vốn góp | 120.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| Southgate | Công ty con | Thu nhập cổ tức | 113.716.068.493 | 56.385.171.233 |
| NLG – NNR – HR Fuji | Công ty con | Thu nhập cổ tức | 34.704.657.534 | 23.200.000.000 |
| Nam Phan | Công ty con | Thu hồi vốn góp HĐHTKD | 1.920.000.000 | 1.920.000.000 |
| Các công ty khác | Công ty con | Phải thu khác | 327.800.000 | 327.800.000 |
| | | | 480.668.526.027 | 171.832.971.233 |
| Các khoản phải thu dài hạn khác | | | | |
| Nam Long PMD | Công ty con | Tiền đặt cọc | 3.061.619.905 | 3.230.662.241 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Tiền đặt cọc | 1.891.500.000 | 1.891.500.000 |
| Tân Hiệp | Bên liên quan | Tiền đặt cọc | 567.000.000 | 567.000.000 |
| Vận tải Nam Long | Công ty con | Tiền đặt cọc | 163.636.365 | 163.636.365 |
| Anabuki | Công ty liên kết | Tiền đặt cọc | 110.000.000 | 110.000.000 |
| | | | 5.793.756.270 | 5.962.798.606 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Các khoản phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| Nam Long CMI | Công ty con | Phí dịch vụ tư vấn quản lý | 139.433.159.538 | 207.676.900.303 |
| Sàn Giao Dịch | Công ty con | Dịch vụ môi giới | 43.724.166.969 | 38.980.325.411 |
| Nam Long ADC | Công ty con | Phí dịch vụ tư vấn quản lý | 22.321.440.574 | 22.321.440.574 |
| Nam Khang | Công ty con | Phí dịch vụ xây dựng | 20.706.925.330 | 8.062.358.802 |
| Nam Long PMD | Công ty con | Chi phí thuê | 13.457.434.376 | 9.106.008.540 |
| Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý | 4.803.360.859 | 4.862.527.493 |
| Anabuki | Công ty liên kết | Phí dịch vụ quản lý | 2.717.563.181 | 4.171.501.321 |
| Nam Long VCD | Công ty con | Phí dịch vụ tư vấn quản lý | 844.263.939 | 3.525.502.844 |
| NLG – NNR – HR - Fuji | Công ty con | Phí dịch vụ tư vấn quản lý | 990.000.000 | - |
| Vận tải Nam Long | Công ty con | Chi phí thuê | - | 346.547.400 |
| | | | 248.998.314.766 | 299.053.112.688 |
| Khách hàng tạm ứng trước | | | | |
| NLG - NNR - HR Fuji | Công ty con | Ứng trước mua một phần dự án Akari | 267.000.000.000 | 267.000.000.000 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | | | | |
| NLG - NNR - HR Fuji | Công ty con | Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari | 583.000.000.000 | 583.000.000.000 |
| | | Chia lợi nhuận - Dự án Akari | 173.771.666.542 | 127.970.038.221 |
| Nam Long ADC | Công ty con | Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome | 56.993.724.484 | 56.993.724.484 |
| | | Chia lợi nhuận - Dự án Ehome | 46.734.750.400 | 46.734.750.400 |
| Nam Phan | Công ty con | Khác | 138.678.918 | 138.678.918 |
| | | | 860.638.820.344 | 814.837.192.023 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> | |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| <i>Vay ngắn hạn</i> | | | | |
| Nam Phan | Công ty con | Vay | 185.042.091.910 | 192.042.091.910 |
| Nam Khang | Công ty con | Vay | 145.000.000.000 | 223.000.000.000 |
| Nam Phát Land | Công ty con | Vay | 110.000.000.000 | - |
| Kikyo Valora | Công ty con | Vay | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Nguyễn Sơn | Công ty con | Vay | 68.500.000.000 | 129.500.000.000 |
| Vận tải Nam Long | Công ty con | Vay | 3.000.000.000 | 9.000.000.000 |
| | | | 611.542.091.910 | 653.542.091.910 |
| <i>Vay dài hạn</i> | | | | |
| Nam Long Mekong | Công ty con | Vay | 34.020.552.171 | 34.020.552.171 |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> | | | | |
| Nguyễn Sơn | Công ty con | Lãi vay | 67.009.316.062 | 63.781.317.675 |
| Nam Phan | Công ty con | Lãi vay | 26.053.157.756 | 20.549.066.900 |
| Kikyo Valora | Công ty con | Lãi vay | 12.650.000.002 | 9.633.333.334 |
| Nam Long Mekong | Công ty con | Lãi vay | 5.211.863.813 | 4.185.577.155 |
| Nam Khang | Công ty con | Lãi vay | 4.658.705.555 | 1.890.888.889 |
| Vận tải Nam Long | Công ty con | Lãi vay | 2.394.109.590 | 2.186.609.590 |
| Nam Phát Land | Công ty con | Lãi vay | 201.666.666 | - |
| | | | 118.178.819.444 | 102.226.793.543 |

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

| | <i>VND</i> | |
|--|---|---|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị | 8.841.783.885 | 8.841.783.885 |
| Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc | 14.284.263.541 | 18.176.949.951 |
| Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu ban kiểm toán | 554.092.083 | 554.092.083 |
| TỔNG CỘNG | 23.680.139.509 | 27.572.825.919 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VND | |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Đến một năm | 14.150.114.234 | 13.132.169.069 |
| Từ một đến năm năm | 679.170.399 | 2.712.275.281 |
| TỔNG CỘNG | <u>14.829.284.633</u> | <u>15.844.444.350</u> |

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

| | VND | | |
|------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | Giá trị theo hợp đồng | Giá trị đã ghi nhận | Giá trị cam kết còn lại |
| Dự án Akari | 2.722.730.535.290 | 598.283.497.866 | 2.124.447.037.424 |
| Dự án Izumi | 843.834.666.668 | 63.011.419.549 | 780.823.247.119 |
| Dự án Mizuki | 223.541.405.000 | 95.649.308.525 | 127.892.096.475 |
| Dự án Southgate | 188.826.603.000 | 94.643.343.316 | 94.183.259.684 |
| Khác | 15.497.218.114 | 8.832.287.761 | 6.664.930.353 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.994.430.428.072</u> | <u>860.419.857.017</u> | <u>3.134.010.571.055</u> |

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty con với chi tiết như sau:

| | VND | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| | Giá trị cam kết góp | Giá trị đã góp | Giá trị cam kết còn lại |
| Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land | <u>5.000.000.000</u> | <u>-</u> | <u>5.000.000.000</u> |

Cam kết khác

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

| | | | VND | |
|---------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Nam Long CMI | Công ty con | Vay ngân hàng | <u>30.000.000.000</u> | <u>30.000.000.000</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2023, Công ty đã góp 100% vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land với giá trị là 5.000.000.000 VND theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0317767196.

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


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

