

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 – 42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 1 năm 2024	43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.392.095.855.014	25.313.340.937.922
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.473.299.299.968	2.540.097.046.548
111	1. Tiền		732.617.072.426	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.740.682.227.542	1.880.756.606.750
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		701.519.200.291	1.050.124.713.081
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	701.519.200.291	1.050.124.713.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.353.362.527.872	3.637.168.001.946
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.379.717.282.537	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	984.044.175.184	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	106.289.212.750	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	905.169.469.726	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.857.612.325)	(21.857.612.325)
140	IV. Hàng tồn kho	10	18.050.852.367.570	17.352.988.318.690
141	1. Hàng tồn kho		18.118.404.530.201	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.552.162.631)	(67.854.374.520)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		813.062.459.313	732.962.857.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	415.038.488.913	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		396.785.158.561	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.238.811.839	1.351.900.574

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.429.457.852.002	3.297.882.454.066
210	I. Phải thu dài hạn		13.677.685.172	13.300.991.868
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	13.677.685.172	13.300.991.868
220	II. Tài sản cố định		133.125.988.531	140.508.352.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	56.233.185.247	58.148.886.006
222	Nguyên giá		156.624.613.591	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(100.391.428.344)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	76.892.803.284	82.359.466.545
228	Nguyên giá		127.850.243.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(50.957.440.563)	(45.490.777.302)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	301.371.306.178	304.888.451.973
231	1. Nguyên giá		363.190.915.065	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(61.819.608.887)	(58.302.463.092)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	44.513.680.730	44.394.145.897
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		44.513.680.730	44.394.145.897
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	2.295.692.242.459	2.219.813.464.377
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	16.1	2.293.283.242.459	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		641.076.948.932	574.977.047.400
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	184.971.005.290	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		454.097.383.033	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	17	2.008.560.609	3.172.729.539
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.821.553.707.016	28.611.223.391.988

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.440.205.949.649	15.078.468.067.413
310	I. Nợ ngắn hạn		10.156.337.662.494	9.886.451.797.916
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.048.987.877.152	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	4.203.698.427.175	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	115.799.710.671	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động		10.120.226.841	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.008.516.472.169	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	4.063.597.759	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.270.873.181.713	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.402.771.696.381	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	32.738.630.100	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	58.767.842.533	73.991.266.364
330	II. Nợ dài hạn		5.283.868.287.155	5.192.016.269.497
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	240.894.223.721	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	126.003.070.081	120.647.666.831
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	3.811.659.554.736	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.056.268.196.981	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	49.043.241.636	52.108.900.419
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.381.347.757.367	13.532.755.324.575
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.381.347.757.367	13.532.755.324.575
411	1. Vốn cổ phần	27.1	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	2.802.644.438.450	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.879.491.549.444	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(76.847.110.994)	483.736.401.573
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	28	4.074.979.200.596	4.149.539.656.810
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.821.553.707.016	28.611.223.391.988

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập

Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

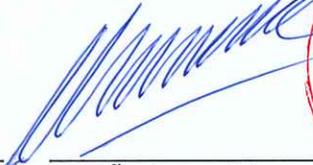
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	204.643.091.067	235.132.891.025	204.643.091.067	235.132.891.025
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(118.105.411.704)	(75.449.742.590)	(118.105.411.704)	(75.449.742.590)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		86.537.679.363	159.683.148.435	86.537.679.363	159.683.148.435
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	25.667.172.205	45.770.503.740	25.667.172.205	45.770.503.740
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	31	(50.550.210.595)	(76.533.717.490)	(50.550.210.595)	(76.533.717.490)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(48.388.960.594)	(76.533.717.490)	(48.388.960.594)	(76.533.717.490)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	16.1	24.162.778.082	78.309.810.213	24.162.778.082	78.309.810.213
25	7. Chi phí bán hàng		(32.913.754.537)	(37.066.573.702)	(32.913.754.537)	(37.066.573.702)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(111.629.808.631)	(141.346.606.926)	(111.629.808.631)	(141.346.606.926)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(58.726.144.113)	28.816.564.270	(58.726.144.113)	28.816.564.270
31	10. Thu nhập khác	32	12.417.387.480	5.861.865.837	12.417.387.480	5.861.865.837
32	11. Chi phí khác	32	(257.409.776)	(272.301.389)	(257.409.776)	(272.301.389)
40	12. Lợi nhuận khác	32	12.159.977.704	5.589.564.448	12.159.977.704	5.589.564.448
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(46.566.166.409)	34.406.128.718	(46.566.166.409)	34.406.128.718

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(22.420.150.788)	(14.815.609.850)	(22.420.150.788)	(14.815.609.850)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	3.980.389.443	(3.357.995.858)	3.980.389.443	(3.357.995.858)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(65.005.927.754)	16.232.523.010	(65.005.927.754)	16.232.523.010
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	27.1	(76.847.110.994)	6.809.504.466	(76.847.110.994)	6.809.504.466
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	11.841.183.240	9.423.018.544	11.841.183.240	9.423.018.544
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	(197)	18	(197)	18
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	(197)	18	(197)	18


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng




 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Lỗ) lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		(46.566.166.409)	34.406.128.718
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 17	12.926.504.895	12.222.143.513
03	Hoàn nhập dự phòng		(8.883.628.943)	(1.359.359.876)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.829.950.287)	(124.054.403.977)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	31	50.550.210.595	76.533.717.490
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(41.803.030.149)	(2.251.774.132)
09	Tăng các khoản phải thu		209.797.782.918	226.085.813.983
10	Tăng hàng tồn kho		(651.879.327.552)	(781.763.868.862)
11	Tăng các khoản phải trả		363.918.896.121	89.755.499.544
12	Tăng chi phí trả trước		(131.869.442.214)	(39.859.196.836)
14	Tiền lãi vay đã trả		(138.775.845.768)	(59.002.645.675)
15	Thuế TNDN đã nộp		(146.845.090.529)	(181.618.489.566)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.931.444.628)	(3.628.358.734)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(553.387.501.801)	(752.283.020.278)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(300.850.001)	(5.948.800.636)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(5.706.170.106)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		248.500.000.000	132.137.924.906
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(55.000.000.000)	(190.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		198.799.137.942	53.402.992.789
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		386.292.117.835	(10.407.882.941)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23.4	415.151.092.828	887.392.141.055
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.4	(314.853.455.442)	(471.840.154.593)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	27.3	-	(180.863.506)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		100.297.637.386	415.371.122.956
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(66.797.746.580)	(347.319.780.263)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.540.097.046.548	3.773.258.514.376
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	2.473.299.299.968	3.425.938.734.113

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập

Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”)	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D (“6D”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWF”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

(**) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 842 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 834).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 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 năm 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	

Ông Trần Xuân Ngọc sẽ miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2024. Cùng ngày, Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được bổ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 30 tháng 3 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

3.8 **Chi phí đi vay**

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

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

3.9 **Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	21.292.959.268	1.745.673.833
Tiền gửi ngân hàng	711.324.113.158	657.594.765.965
Các khoản tương đương tiền (*)	1.740.682.227.542	1.880.756.606.750
TỔNG CỘNG	2.473.299.299.968	2.540.097.046.548

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 1,6%/năm đến 6,12%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4%/năm đến 10,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các bên khác	981.237.074.519	1.030.281.878.393
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	398.480.208.018	496.126.338.629
TỔNG CỘNG	1.379.717.282.537	1.526.408.217.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(459.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.379.257.521.042	1.525.948.455.527

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	312.658.714.233	310.336.873.289
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Khác	6.251.759.784	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	511.781.085.638	549.376.760.691
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	306.176.290.269	289.838.216.770
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	-	36.902.905.457
- Khác	205.604.795.369	222.635.638.464
Tạm ứng khác	159.604.375.313	106.681.375.021
TỔNG CỘNG	984.044.175.184	966.395.009.001
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	983.889.735.184	958.089.022.604
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 34)	154.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

Bên vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	39.518.248.580	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	9,2%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	9,2%
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	7.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 3	2.500.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	432.137.182.859	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ	269.595.395.474	269.797.594.274
Tạm ứng cho vốn góp	-	170.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	58.048.417.932	58.048.417.932
Tạm ứng khác cho nhân viên	38.380.512.325	26.464.096.832
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	31.576.781.068	31.105.621.355
Khác	75.431.180.068	81.592.947.436
	<u>905.169.469.726</u>	<u>1.059.933.175.498</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	<u>13.677.685.172</u>	<u>13.300.991.868</u>
TỔNG CỘNG	<u>918.847.154.898</u>	<u>1.073.234.167.366</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(21.857.612.325)</u>	<u>(21.397.850.830)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>896.989.542.573</u>	<u>1.051.836.316.536</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	836.258.782.776	822.829.611.534
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	60.730.759.797	229.006.705.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	18.069.276.966.685	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	36.581.899.656	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	12.545.663.860	12.591.785.037
TỔNG CỘNG	18.118.404.530.201	17.420.842.693.210
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.552.162.631)	(67.854.374.520)
GIÁ TRỊ THUẦN	18.050.852.367.570	17.352.988.318.690
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.564.997.900.669	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.768.615.445.074	3.560.213.515.392
Dự án Hoàng Nam (Akari)	1.910.302.735.488	1.666.979.677.284
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.700.615.413.636	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ	1.378.305.710.364	1.280.709.815.278
Dự án Phú Hữu	203.948.246.584	204.268.255.150
Dự án Nguyễn Sơn	194.563.220.180	163.448.912.845
Dự án Phước Long B - Mở rộng	109.117.305.194	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	69.715.263.550	69.643.243.550
Dự án VSIP Hải Phòng	68.532.274.419	68.032.274.419
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	32.574.846.782	12.960.800.537
Dự án Areco (Flora Novia)	24.495.082.567	24.495.082.567
Dự án Long An 36ha	24.237.276.259	24.473.165.941
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	16.672.176.244	24.937.372.471

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	392.812.861.418	327.679.359.670
Công cụ, dụng cụ	10.388.116.352	10.370.519.960
Khác	11.837.511.143	6.402.704.018
	<u>415.038.488.913</u>	<u>344.452.583.648</u>
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	121.163.106.253	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	15.251.232.192	12.846.939.269
Khác	48.556.666.845	3.526.523.415
	<u>184.971.005.290</u>	<u>123.687.468.341</u>
TỔNG CỘNG	600.009.494.203	468.140.051.989

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Mua mới	192.250.001	-	108.600.000	-	-	300.850.001
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	83.601.539.261	31.260.497.710	26.581.006.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.624.613.591
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Khấu hao trong kỳ	(413.769.464)	(320.337.758)	(1.354.833.001)	-	(127.610.537)	(2.216.550.760)
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	(44.839.094.523)	(19.018.722.376)	(22.999.987.987)	(10.847.122.958)	(2.686.500.500)	(100.391.428.344)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	38.762.444.738	12.241.775.334	3.581.018.478	-	1.647.946.697	56.233.185.247
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho						
các khoản vay (TM số 23.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 3 năm 2024	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong kỳ	<u>(20.563.005)</u>	<u>(5.446.100.256)</u>	<u>(5.466.663.261)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>(2.593.536.930)</u>	<u>(48.363.903.633)</u>	<u>(50.957.440.563)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>10.991.257.288</u>	<u>71.368.209.257</u>	<u>82.359.466.545</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>10.970.694.283</u>	<u>65.922.109.001</u>	<u>76.892.803.284</u>

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Ngày 31 tháng 3 năm 2024	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Tăng trong kỳ	(9.863.363)	(4.069.258.581)	(4.079.121.944)
Khác	-	561.976.149	561.976.149
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>(9.953.986.561)</u>	<u>(51.865.622.326)</u>	<u>(61.819.608.887)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>15.075.521.572</u>	<u>289.812.930.401</u>	<u>304.888.451.973</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>15.065.658.209</u>	<u>286.305.647.969</u>	<u>301.371.306.178</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Xây dựng cao ốc văn phòng	22.652.723.000	22.079.496.967
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	13.463.105.230	13.916.796.430
Khác	8.397.852.500	8.397.852.500
TỔNG CỘNG	<u>44.513.680.730</u>	<u>44.394.145.897</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 16.1)	2.293.283.242.459	2.217.404.464.377
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	2.295.692.242.459	2.219.813.464.377

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.476.778.695.316	75,00	1.251.778.695.316
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			2.021.367.195.316		1.796.367.195.316

- (i) Hoạt động chính của Công ty Paragon Đại Phước là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty 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.
- (iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn và môi giới bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Tăng trong kỳ	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
ngày 31 tháng 3 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	1.476.778.695.316	2.021.367.195.316
Phần lũy kế lãi sau khi mua:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	616.327.280	23.806.112.647	(259.661.845)	24.162.778.082
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(173.284.000.000)	-	(173.284.000.000)
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	9.832.165.476	262.971.345.862	(887.464.195)	271.916.047.143
Giá trị ghi sổ:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	14.420.665.476	802.971.345.862	1.475.891.231.121	2.293.283.242.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6D	Southgate	Tổng cộng
Giá gốc:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 3 năm 2024	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
Giá trị phân bổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong kỳ	(380.090.922)	(784.078.008)	(1.164.168.930)
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	(7.221.727.552)	(7.780.466.382)	(15.002.193.934)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	760.181.830	2.412.547.709	3.172.729.539
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	380.090.908	1.628.469.701	2.008.560.609

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	448.717.776.462	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	91.988.812.606	63.401.501.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	44.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	12.913.714.448	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	2.556.910.627	35.860.414.876
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	28.039.099.804
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	447.902.405.850	487.640.711.781
TỔNG CỘNG	1.048.987.877.152	1.175.387.288.289
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	1.042.101.728.295	1.162.292.006.362
Phải trả bên liên quan (TM số 34)	6.886.148.857	13.095.281.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	3.540.162.542.976	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	662.500.000.000	662.500.000.000
Khác	1.035.884.199	1.523.519.750
TỔNG CỘNG	<u>4.203.698.427.175</u>	<u>3.814.598.243.120</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	4.202.662.542.976	3.813.074.723.370
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 34)</i>	1.035.884.199	1.523.519.750

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.863.145.997	180.288.085.738
Thuế thu nhập cá nhân	51.653.926.256	44.781.877.061
Thuế giá trị gia tăng	8.282.638.418	23.464.461.699
Các loại thuế khác	-	107.349.336
TỔNG CỘNG	<u>115.799.710.671</u>	<u>248.641.773.834</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	831.874.010.680	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	47.973.327.166	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	128.669.134.323	108.891.386.625
TỔNG CỘNG	<u>1.008.516.472.169</u>	<u>945.641.237.461</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	692.204.866.984	605.806.887.530
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	299.037.693.970	292.385.410.195
Ký quỹ đã nhận	165.036.602.887	153.456.300.632
Đặt cọc nhận của khách hàng để mua bất động sản	6.081.660.000	2.162.000.000
Khác	108.512.357.872	78.511.249.285
	<u>1.270.873.181.713</u>	<u>1.132.321.847.642</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	125.965.496.731	120.520.308.831
Khác	37.573.350	127.358.000
	<u>126.003.070.081</u>	<u>120.647.666.831</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.396.876.251.794</u>	<u>1.252.969.514.473</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.396.876.251.794</i>	<i>1.252.969.514.473</i>

23. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn (TM số 23.1)	1.119.830.010.308	1.121.297.752.868
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	337.264.186.072	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 23.3)	945.677.500.001	943.516.250.000
	<u>2.402.771.696.381</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 23.3)	2.135.970.946.945	2.131.460.300.761
Vay dài hạn (TM số 23.2)	1.675.688.607.791	1.573.923.227.845
	<u>3.811.659.554.736</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.214.431.251.117</u>	<u>6.107.461.717.546</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	299.747.364.962	Từ ngày 01 tháng 6 năm 2024 đến ngày 27 tháng 9 năm 2024	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,8%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
Vay 2	210.706.143.977	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024		6,8% - 7%	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689 và 582, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
Vay 3	143.436.633.517	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2024 đến ngày 16 tháng 11 năm 2024		7,6% - 8,7%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 12 và 13)
Vay 4	28.173.806.979	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 9 năm 2024		6,7% - 6,9%	Các khoản phải thu Công ty mẹ
Vay 5	100.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024		7,1% - 7,3%	Quyền tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Sơn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	72.287.766.429	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024		4,53%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.116.308.515	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2024 đến ngày 27 tháng 7 năm 2024		7%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7162 và Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	7.160.931.536	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 28 tháng 6 năm 2024		4,4%-7%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Cá nhân 5	71.538.326.525	Ngày 12 tháng 12 năm 2024		4%	Tín chấp
Cá nhân 6	49.584.591.368	Ngày 1 tháng 11 năm 2024		4%	Tín chấp
Cá nhân 7	48.078.136.500	Ngày 1 tháng 11 năm 2024		4%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.119.830.010.308				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	621.635.075.407	7,9%	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2024 đến ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 10)
Vay 2	163.862.801.632	8,1%	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	28.000.000 cổ phiếu NLG – NNR – HR Fuji do Công ty sở hữu
Vay 3	46.037.852.361	9,5%	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án Southgate	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Vay 4	71.321.000.000	9%	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	775.837.653.235	4,5 – 5,2%	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	7,65%	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 10)
TỔNG CỘNG	2.012.952.793.863				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	337.264.186.072				
- Vay dài hạn	1.675.688.607.791				

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2024 and for the three-month period then ended

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hà 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	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	13,28%	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				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,5%	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
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	7,4%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Chi phí phát hành		(28.351.553.054)				
Số cuối năm		3.081.648.446.946				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.135.970.946.945				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		945.677.500.001				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546
Tiền thu từ đi vay	415.151.092.828	-	415.151.092.828
Tiền chi trả nợ gốc	(314.853.455.442)	-	(314.853.455.442)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	6.671.896.185	6.671.896.185
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	<u>3.132.782.804.171</u>	<u>3.081.648.446.946</u>	<u>6.214.431.251.117</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	73.991.266.364	97.890.138.720
Sử dụng quỹ	<u>(15.223.423.831)</u>	<u>(3.628.358.734)</u>
Số cuối kỳ	<u>58.767.842.533</u>	<u>94.261.779.986</u>

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	6.809.504.466	6.809.504.466
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(52.811.109.488)	(52.811.109.488)
Ngày 31 tháng 3 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.447.255.599.325	8.944.008.007.646
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(76.847.110.994)	(76.847.110.994)
Ngày 31 tháng 3 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.802.644.438.450	9.306.368.556.771

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	384.777.471	384.777.471
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.777.471</i>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.777.471</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.777.471</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	180.863.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.417.160.473.936
Quý đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quý đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	287.581.294.989	362.141.751.203
TỔNG CỘNG	<u>4.074.979.200.596</u>	<u>4.149.539.656.810</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Số đầu kỳ	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong kỳ	11.841.183.240	9.423.018.544
Giao dịch vốn	-	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố	(86.401.639.454)	(86.190.870.175)
Số cuối kỳ	<u>4.074.979.200.596</u>	<u>4.111.163.829.610</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng doanh thu thuần	204.643.091.067	235.132.891.025
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	162.242.472.390	174.959.907.488
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.001.859.975	46.993.518.006
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	4.093.162.658	4.154.998.688
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.305.596.044	9.024.466.843
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	180.855.075.812	197.156.960.518
Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)	23.788.015.255	37.975.930.507

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	25.667.172.205	45.744.593.764
Khác	-	25.909.976
TỔNG CỘNG	25.667.172.205	45.770.503.740

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	81.935.882.791	7.475.450.023
Giá vốn dịch vụ cung cấp	29.474.788.186	39.266.561.737
Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.589.520.389	19.548.822.091
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.105.220.338	9.158.908.739
TỔNG CỘNG	118.105.411.704	75.449.742.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	48.388.960.594	76.533.717.490
Chi phí phát hành trái phiếu	2.161.250.001	-
TỔNG CỘNG	50.550.210.595	76.533.717.490

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	6.373.476.829	4.913.680.419
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.266.394.956	365.113.056
Khác	777.515.695	583.072.362
	<u>12.417.387.480</u>	<u>5.861.865.837</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	246.057.480	242.203.951
Khác	11.352.296	30.097.438
	<u>257.409.776</u>	<u>272.301.389</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	12.159.977.704	5.589.564.448

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.420.150.788	14.815.609.850
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.980.389.443)	3.357.995.858
TỔNG CỘNG	18.439.761.345	18.173.605.708

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	173.284.000.000	9.000.000.000
	Dịch vụ quản lý dự án (*)	23.788.015.255	37.975.930.507
	(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)	23.788.015.255	37.975.930.507

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Paragon Đại Phước	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	66.973.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	50.129.142.134	147.770.651.722
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
		398.480.208.018	496.126.338.629
<i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác

NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	5.285.296.803	3.485.296.803
	Tạm ứng		
Paragon Đại	vốn góp	-	170.000.000.000
Phước	Lãi cho vay	-	75.945.205
		<u>60.730.759.797</u>	<u>229.006.705.002</u>

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	<u>6.886.148.857</u>	<u>13.095.281.927</u>
--	----------------------------	----------------------	-----------------------

Khách hàng trả trước ngắn hạn

NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	<u>1.035.884.199</u>	<u>1.523.519.750</u>
------------	-------------------------	----------------------	----------------------

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	4.420.891.943	4.420.891.943
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	<u>10.734.527.102</u>	<u>6.776.972.445</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.155.419.045</u>	<u>11.197.864.388</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

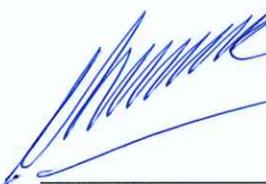
Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)	(76.847.110.994)	6.809.504.466
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>1.096.138.216</i>	<i>-</i>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(75.750.972.778)	6.809.504.466
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	384.777.471	384.080.300
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	384.777.471	384.080.300
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>(197)</i>	<i>18</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>(197)</i>	<i>18</i>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

 _____ Nguyễn Hoàng Hữu Bình Người lập	 _____ Nguyễn Quang Đức Kế toán trưởng	 _____ Lucas Ignatius Loh Jen Yuh Tổng Giám Đốc
--	--	---



Ngày 25 tháng 4 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *48/2024/CV/NLG*

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm
2024 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 1 năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2024 (đồng)	Quý 1.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	204.643.091.067	235.132.891.025	-13%
2	Lãi thuần sau thuế	(65.005.927.754)	16.232.523.010	-500%

Doanh thu thuần Quý 1 năm 2024 đạt 205 tỷ đồng, giảm 30 tỷ đồng hay 13% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 79% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 1 năm 2024 giảm 81 tỷ đồng hay 500% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu bán căn hộ và giảm phần lãi nhận từ công ty liên doanh Mizuki so với cùng kỳ năm 2023.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2024