

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 – 43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2024	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.846.656.396.239</b>	<b>25.313.340.937.922</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.530.489.381.436</b>	<b>2.540.097.046.548</b>
111	1. Tiền		482.456.044.691	659.340.439.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.048.033.336.745	1.880.756.606.750
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>935.491.310.883</b>	<b>1.050.124.713.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	935.491.310.883	1.050.124.713.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.254.715.935.220</b>	<b>3.637.168.001.946</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.357.284.718.451	1.526.408.217.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	883.486.072.371	966.395.009.001
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	929.513.543.973	1.059.933.175.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.857.612.325)	(21.857.612.325)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>20.303.554.052.011</b>	<b>17.352.988.318.690</b>
141	1. Hàng tồn kho		20.370.802.457.299	17.420.842.693.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.248.405.288)	(67.854.374.520)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>822.405.716.689</b>	<b>732.962.857.657</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	393.844.216.568	344.452.583.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		426.726.584.478	387.158.373.435
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.834.915.643	1.351.900.574

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.982.573.824.892</b>	<b>3.297.882.454.066</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>12.881.687.346</b>	<b>13.300.991.868</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	12.881.687.346	13.300.991.868
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>129.762.543.874</b>	<b>140.508.352.551</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	56.124.816.282	58.148.886.006
222	Nguyên giá		160.863.516.909	156.323.763.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(104.738.700.627)	(98.174.877.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	73.637.727.592	82.359.466.545
228	Nguyên giá		136.204.368.847	127.850.243.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(62.566.641.255)	(45.490.777.302)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>289.635.376.940</b>	<b>304.888.451.973</b>
231	1. Nguyên giá		358.593.292.017	363.190.915.065
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(68.957.915.077)	(58.302.463.092)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>40.128.853.197</b>	<b>44.394.145.897</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		40.128.853.197	44.394.145.897
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.780.535.223.619</b>	<b>2.219.813.464.377</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	1.778.126.223.619	2.217.404.464.377
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>729.630.139.916</b>	<b>574.977.047.400</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	218.061.686.275	123.687.468.341
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		511.508.139.956	448.116.849.520
269	3. Lợi thế thương mại	18	60.313.685	3.172.729.539
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>29.829.230.221.131</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.584.764.900.411</b>	<b>15.078.468.067.413</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>11.459.255.478.532</b>	<b>9.886.451.797.916</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.281.317.520.296	1.175.387.288.289
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	4.637.703.484.157	3.814.598.243.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	113.925.124.810	248.641.773.834
314	4. Phải trả người lao động		15.953.681.991	47.947.581.321
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.081.898.521.630	945.641.237.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	5.026.035.943	7.589.982.574
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.298.229.352.855	1.132.321.847.642
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.935.445.423.181	2.402.078.188.940
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	28.400.511.136	38.254.388.371
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	61.355.822.533	73.991.266.364
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.125.509.421.879</b>	<b>5.192.016.269.497</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	214.872.598.023	259.701.132.847
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	130.161.484.322	120.647.666.831
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.655.053.590.911	3.705.383.528.606
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.079.197.531.162	1.054.175.040.794
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	46.224.217.461	52.108.900.419
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.244.465.320.720</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.244.465.320.720</b>	<b>13.532.755.324.575</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	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	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.669.107.120.598	2.879.491.549.444
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.653.627.591.415	2.395.755.147.871
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		15.479.529.183	483.736.401.573
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	29	4.071.634.081.801	4.149.539.656.810
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>29.829.230.221.131</b>	<b>28.611.223.391.988</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		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	30.1	370.575.024.423	356.979.949.380	827.509.253.625	1.545.460.306.236
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(242.284.606.180)	(207.210.558.447)	(484.114.075.167)	(675.221.405.397)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		128.290.418.243	149.769.390.933	343.395.178.458	870.238.900.839
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	21.432.645.938	32.040.129.694	297.060.557.338	118.348.609.206
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(60.008.397.123)	(66.351.291.918)	(178.159.856.375)	(217.406.171.599)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(60.008.397.123)	(66.199.867.579)	(178.159.856.375)	(217.254.747.260)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	16.441.376.981	89.447.169.599	84.065.324.347	204.950.469.308
25	7. Chi phí bán hàng		(27.999.139.966)	(72.374.780.736)	(103.345.568.405)	(237.467.522.178)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(136.166.873.481)	(124.983.606.680)	(388.972.657.742)	(388.547.567.061)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(58.009.969.408)	7.547.010.892	54.042.977.621	350.116.718.515
31	10. Thu nhập khác	33	22.326.984.133	7.514.395.616	47.190.489.479	26.365.645.528
32	11. Chi phí khác	33	(3.422.280.770)	(11.915.075.305)	(9.588.694.629)	(18.971.205.606)
40	12. Lợi nhuận khác	33	18.904.703.363	(4.400.679.689)	37.601.794.850	7.394.439.922
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(39.105.266.045)	3.146.331.203	91.644.772.471	357.511.158.437

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

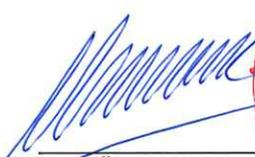
B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

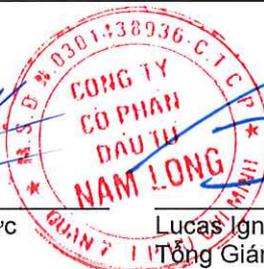
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		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	34	(22.563.509.289)	(12.989.486.011)	(75.549.767.154)	(118.741.993.794)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34	21.281.964.129	80.779.758.225	38.368.800.068	79.872.112.432
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(40.386.811.205)	70.936.603.417	54.463.805.385	318.641.277.075
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	28.1	(52.374.159.647)	66.309.940.842	15.479.529.183	193.928.553.814
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	11.987.348.442	4.626.662.575	38.984.276.202	124.712.723.261
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	(136)	163	38	476
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	(136)	163	38	476

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

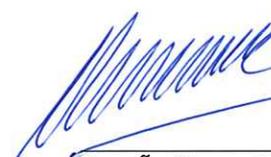
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>91.644.772.471</b>	<b>357.511.158.437</b>
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	37.857.266.701	37.589.734.470
03	Hoàn nhập dự phòng		(16.344.529.425)	(3.178.909.643)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(381.125.881.685)	(323.299.078.514)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	32	178.159.856.375	217.406.171.599
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(89.808.515.563)</b>	<b>286.029.076.349</b>
09	Tăng các khoản phải thu		525.504.728.279	110.654.654.092
10	Tăng hàng tồn kho		(2.828.488.427.583)	(1.881.120.678.531)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.366.736.109.469	167.165.028.256
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(143.765.850.854)	23.015.548.394
14	Tiền lãi vay đã trả		(327.838.084.744)	(356.279.265.423)
15	Thuế TNDN đã nộp		(173.627.443.455)	(226.820.685.301)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(47.110.004.786)	(15.360.019.942)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.718.397.489.237)</b>	<b>(1.892.716.342.106)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.114.540.250)	(13.061.993.458)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.597.623.048	25.063.306.748
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(640.940.067.568)	(478.669.484.777)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		752.650.944.870	735.448.035.572
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(55.000.000.000)	(143.754.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.500.000.000	148.914.703.197
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		324.033.092.575	131.770.651.353
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>409.727.052.675</b>	<b>405.710.718.635</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	2.856.199.118.481	2.310.382.535.117
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(2.362.734.157.068)	(1.840.956.020.413)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3,29	(194.402.189.963)	(78.209.106.423)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>299.062.771.450</b>	<b>391.217.408.281</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>(1.009.607.665.112)</b>	<b>(1.095.788.215.190)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>2.540.097.046.548</b>	<b>3.773.258.514.376</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>1.530.489.381.436</b>	<b>2.677.470.299.186</b>

  
 Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
 Người lập

  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
<b>Công ty con (tiếp theo)</b>			
Công ty TNHH Lộc An Thạnh	Long An	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phúc An Thạnh	Long An	Bất động sản	100
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
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

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 30 tháng 9 năm 2024 là 784 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 834).

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**TIỂU BAN KIỂM TOÁN**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024

Ông Trần Xuân Ngọc được 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.

Ông Nguyễn Huy Đức được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính kể từ ngày 16 tháng 9 năm 2024. Cùng ngày, Ông Chan Hong Wai được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Tài chính cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

**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 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

**4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Paragon Đại Phước (“Paragon”)**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty liên doanh cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 230.694.322.127 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 30.2). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Paragon giảm từ 75% xuống 50%. Khoản đầu tư còn lại vào Paragon được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (TM số 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	4.301.765.094	1.745.673.833
Tiền gửi ngân hàng	478.154.279.597	657.594.765.965
Các khoản tương đương tiền (*)	1.048.033.336.745	1.880.756.606.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.530.489.381.436</b>	<b>2.540.097.046.548</b>

(\*) 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 2,1%/năm đến 4,4%/năm.

**6. 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,55%/năm đến 4,79%/năm.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các bên khác	954.068.041.763	1.030.281.878.393
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	403.216.676.688	496.126.338.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.357.284.718.451</b>	<b>1.526.408.217.022</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(459.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.356.824.956.956</b>	<b>1.525.948.455.527</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	322.366.873.289	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	15.959.918.840	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	499.636.598.505	549.376.760.691
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	327.111.046.375	289.838.216.770
- Khác	172.525.552.130	259.538.543.921
Tạm ứng khác	61.482.600.577	106.681.375.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>883.486.072.371</b>	<b>966.395.009.001</b>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	883.104.632.371	958.089.022.604
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 35)	381.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	39.518.248.580	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2025	9,2%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	9,2%
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 32 tháng 4 năm 2025	6,0%
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2025	6,0%
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>		

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
VND		
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	428.815.664.403	422.924.497.669
Đặt cọc, ký quỹ	269.839.997.427	269.797.594.274
Tạm ứng khác cho nhân viên	86.421.647.985	26.464.096.832
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	37.925.058.162	31.105.621.355
Tạm ứng cho vốn góp	-	170.000.000.000
Khác	106.511.175.996	139.641.365.368
	<u>929.513.543.973</u>	<u>1.059.933.175.498</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	12.881.687.346	13.300.991.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>942.395.231.319</u></b>	<b><u>1.073.234.167.366</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(21.397.850.830)</u>	<u>(21.397.850.830)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>920.997.380.489</u></b>	<b><u>1.051.836.316.536</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	863.074.917.495	822.829.611.534
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	57.922.462.994	229.006.705.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	20.307.411.608.671	17.369.409.551.435
Dịch vụ quản lý dự án	59.166.897.823	38.841.356.738
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	4.223.950.805	12.591.785.037
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.370.802.457.299</b>	<b>17.420.842.693.210</b>
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.248.405.288)	(67.854.374.520)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>20.303.554.052.011</b>	<b>17.352.988.318.690</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.717.587.396.438	8.550.982.574.380
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.741.259.408.358	3.560.213.515.392
Dự án Hoàng Nam (Akari)	2.751.965.178.451	1.666.979.677.284
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.128.360.274.060	1.608.445.491.347
Dự án Cần Thơ	2.109.737.617.339	1.280.709.815.278
Dự án Nguyễn Sơn	217.466.008.841	163.448.912.845
Dự án Phú Hữu	205.785.126.598	204.268.255.150
Dự án Long An 36ha	117.876.547.472	24.473.165.941
Dự án Phước Long B - Mở rộng	113.749.319.341	107.235.300.599
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	71.725.562.094	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)	32.629.687.749	12.960.800.537
Dự án Areco (Flora Novia)	25.249.982.394	24.495.082.567
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	2.903.155.442	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 24):

- 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.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	378.728.861.361	327.679.359.670
Công cụ, dụng cụ	8.864.855.195	10.370.519.960
Khác	6.250.500.012	6.402.704.018
	<b>393.844.216.568</b>	<b>344.452.583.648</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	190.737.425.707	107.314.005.657
Công cụ, dụng cụ	22.405.766.933	12.846.939.269
Khác	4.918.493.635	3.526.523.415
	<b>218.061.686.275</b>	<b>123.687.468.341</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.905.902.843</b>	<b>468.140.051.989</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
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	322.800.001	297.980.000	3.989.101.500	46.990.000	64.700.000	4.721.571.501
Thanh lý	(181.818.182)	-	-	-	-	(181.818.182)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	83.550.271.079	31.558.477.710	30.461.507.965	10.894.112.958	4.399.147.197	160.863.516.909
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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	(1.189.614.913)	(977.953.690)	(3.995.080.749)	(46.990.000)	(393.027.440)	(6.602.666.792)
Thanh lý	38.843.749	-	-	-	-	38.843.749
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	(45.576.096.223)	(19.676.338.308)	(25.640.235.735)	(10.894.112.958)	(2.951.917.403)	(104.738.700.627)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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 30 tháng 9 năm 2024	37.974.174.856	11.882.139.402	4.821.272.230	-	1.447.229.794	56.124.816.282

Trong đó:

Thế chấp để đảm bảo cho  
các khoản vay (TM số 24.1)

6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Mua mới	-	8.354.125.000	8.354.125.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>13.564.231.213</u>	<u>122.640.137.634</u>	<u>136.204.368.847</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Hao mòn trong kỳ	(61.689.015)	(17.014.174.938)	(17.075.863.953)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>(2.634.662.940)</u>	<u>(59.931.978.315)</u>	<u>(62.566.641.255)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 30 tháng 9 năm 2024	<u>10.929.568.273</u>	<u>62.708.159.319</u>	<u>73.637.727.592</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 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Thanh lý	-	4.597.623.048	4.597.623.048
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>25.019.644.770</u>	<u>333.573.647.247</u>	<u>358.593.292.017</u>
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Tăng trong kỳ	(29.590.089)	(11.036.730.013)	(11.066.320.102)
Khác	-	410.868.117	410.868.117
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>(9.973.713.287)</u>	<u>(58.984.201.790)</u>	<u>(68.957.915.077)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 30 tháng 9 năm 2024	<u>15.045.931.483</u>	<u>274.589.445.457</u>	<u>289.635.376.940</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 30 tháng 9 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.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Xây dựng cao ốc văn phòng	24.244.195.467	22.079.496.967
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	13.463.105.230	13.916.796.430
Khác	<u>2.421.552.500</u>	<u>8.397.852.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>40.128.853.197</b></u>	<u><b>44.394.145.897</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	1.778.126.223.619	2.217.404.464.377
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.780.535.223.619</b>	<b>2.219.813.464.377</b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 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	50,00	984.519.130.211	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.529.107.630.211</b>		<b>1.796.367.195.316</b>

- (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 dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản và hoạt động quản lý 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	Tổng cộng
				VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
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
Giảm trong kỳ	-	-	(492.259.565.105)	(492.259.565.105)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
<b>Phần lũy kế lãi (lỗ) sau khi mua:</b>				
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	2.187.396.661	82.080.468.475	(202.540.789)	84.065.324.347
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(256.084.000.000)	-	(256.084.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	11.403.234.857	238.445.701.690	(830.343.139)	249.018.593.408
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
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 30 tháng 9 năm 2024	15.991.734.857	778.445.701.690	983.688.787.072	1.778.126.223.619

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ kiểm soát %	Giá mua VND	Tỷ lệ kiểm soát %	Giá mua VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	6D	Southgate	Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Phân bổ trong kỳ	<u>(760.181.830)</u>	<u>(2.352.234.024)</u>	<u>(3.112.415.854)</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>(7.601.818.460)</u>	<u>(9.348.622.398)</u>	<u>(16.950.440.858)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>-</u>	<u>60.313.685</u>	<u>60.313.685</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	694.741.307.805	453.142.666.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	143.219.242.220	35.860.414.876
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	13.682.100.152	12.394.636.215
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	4.908.257.159	94.908.257.159
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	1.166.799.136	63.401.501.886
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	<u>423.599.813.824</u>	<u>515.679.811.585</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.281.317.520.296</u></b>	<b><u>1.175.387.288.289</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.276.875.522.663	1.162.292.006.362
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	4.441.997.633	13.095.281.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	4.637.599.936.657	3.150.574.723.370
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	662.500.000.000
Khác	<u>103.547.500</u>	<u>1.523.519.750</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.637.703.484.157</u></b>	<b><u>3.814.598.243.120</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	4.637.599.936.657	3.813.074.723.370
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 35)</i>	<u>103.547.500</u>	<u>1.523.519.750</u>

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.210.409.437	180.288.085.738
Thuế thu nhập cá nhân	28.492.854.450	44.781.877.061
Thuế giá trị gia tăng	3.184.523.253	23.464.461.699
Các loại thuế khác	<u>37.337.670</u>	<u>107.349.336</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.925.124.810</u></b>	<b><u>248.641.773.834</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	841.237.138.802	748.152.523.386
Chi phí lãi vay phải trả	63.622.136.152	88.597.327.450
Các khoản chi phí hoạt động khác	<u>177.039.246.676</u>	<u>108.891.386.625</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.081.898.521.630</u></b>	<b><u>945.641.237.461</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	709.051.196.807	605.806.887.530
Ký quỹ đã nhận	220.779.154.185	153.456.300.632
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	208.373.422.610	292.385.410.195
Đặt cọc nhận của khách hàng để mua bất động sản	1.510.000.000	2.162.000.000
Khác	158.515.579.253	78.511.249.285
	<u>1.298.229.352.855</u>	<u>1.132.321.847.642</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	123.813.047.687	120.520.308.831
Khác	6.348.436.635	127.358.000
	<u>130.161.484.322</u>	<u>120.647.666.831</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.428.390.837.177</u></b>	<b><u>1.252.969.514.473</u></b>

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn (TM số 24.1)	1.299.205.145.562	1.121.297.752.868
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	656.500.097.197	337.264.186.072
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	979.740.180.422	943.516.250.000
	<u>2.935.445.423.181</u>	<u>2.402.078.188.940</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.634.808.705.472	2.131.460.300.761
Vay dài hạn (TM số 24.2)	1.020.244.885.439	1.573.923.227.845
	<u>3.655.053.590.911</u>	<u>3.705.383.528.606</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.590.499.014.092</u></b>	<b><u>6.107.461.717.546</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

##### 24.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	399.951.317.758	Từ ngày 30 tháng 10 năm 2024 đến ngày 11 tháng 3 năm 2025		6,8%	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 11)
Vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 06 năm 2025		6,3% - 6,6%	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 11)
Vay 3	123.309.870.635	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 27 tháng 3 năm 2025		7,4% - 8,8%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 4	100.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	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	81.584.777.543	Từ ngày 22 tháng 10 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024		6,5%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	88.275.314.287	Ngày 22 tháng 11 năm 2024		4,3% - 6,7%	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 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	36.882.810.946	Từ ngày 7 tháng 10 năm 2024 đến ngày 15 tháng 2 năm 2025		5% - 6,2%	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.299.205.145.562</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

##### 24.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	317.796.730.457	7,4%	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 11)
Vay 2	133.368.840.951	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, thửa 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 3	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 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	820.000.000.000	4,5 – 6,7%	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	11 – 11,7%	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 11)

**TỔNG CỘNG** 1.676.744.982.636

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 656.500.097.197
- Vay dài hạn 1.020.244.885.439

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

##### 24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 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 TECHCOM BOND FUND	800.000.000.000 150.000.000.000	9,78%	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành	65.517.241 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	510.000.000.000 120.000.000.000 30.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

##### 24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	70.000.000.000	9,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	280.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	100.000.000.000				

Chi phí phát hành

(45.451.114.106)

**Số cuối năm**

**3.614.548.885.894**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.634.808.705.472

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

979.740.180.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546
Tiền thu từ đi vay	1.356.199.118.481	1.500.000.000.000	2.856.199.118.481
Tiền chi trả nợ gốc	(1.412.734.157.068)	(950.000.000.000)	(2.362.734.157.068)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(30.754.593.255)	(30.754.593.255)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	20.326.928.388	20.326.928.388
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>2.975.950.128.198</u>	<u>3.614.548.885.894</u>	<u>6.590.499.014.092</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	73.991.266.364	97.890.138.720
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(46.495.443.831)	(15.360.019.942)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>61.355.822.533</u></b>	<b><u>92.530.118.778</u></b>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

**27. 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 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>						
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	-	-	-	-	193.928.553.814	193.928.553.814
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(10.708.496.476)	(10.708.496.476)
Ngày 30 tháng 9 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.589.661.201.685	9.086.413.610.006
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</b>						
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	-	-	-	-	15.479.529.183	15.479.529.183
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.669.107.120.598	9.172.831.238.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>384.777.471</b>	<b>384.777.471</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<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>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<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.

**28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ</b>		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.003.958.029	76.816.060.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	191.917.998.063	75.659.077.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 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	<u>284.236.176.194</u>	<u>362.141.751.203</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.071.634.081.801</u></b>	<b><u>4.149.539.656.810</u></b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
Lợi nhuận thuần trong kỳ	38.984.276.202	124.712.723.261
Giao dịch vốn	(11.022.310.000)	(137.188.890.512)
Cổ tức đã công bố (*)	<u>(105.867.541.211)</u>	<u>(265.416.995.562)</u>
Số cuối kỳ	<u>4.071.634.081.801</u>	<u>4.047.227.408.940</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	2.484.191.900	2.550.029.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**30. DOANH THU**

**30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>827.509.253.625</b>	<b>1.545.460.306.236</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	678.457.410.743	1.359.110.261.476
Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.996.564.420	133.704.891.124
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	14.970.945.350	22.447.890.416
Doanh thu bán bất động sản thương mại	11.200.000.000	-
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	23.884.333.112	30.197.263.220
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	757.717.376.613	1.322.372.065.043
Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)	69.791.877.012	223.088.241.193

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.1)	230.694.322.127	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	66.366.235.211	118.348.609.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>297.060.557.338</b>	<b>118.348.609.206</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	358.890.740.176	568.881.484.541
Giá vốn dịch vụ cung cấp	100.294.893.417	63.735.420.564
Giá vốn dịch vụ xây dựng	12.253.909.405	20.915.331.041
Giá vốn bất động sản thương mại	4.186.754.931	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.487.777.238	21.689.169.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.114.075.167</b>	<b>675.221.405.397</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	159.026.855.689	217.406.171.599
Chi phí phát hành trái phiếu	19.133.000.686	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>178.159.856.375</u></b>	<b><u>217.406.171.599</u></b>

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	30.518.191.775	17.080.721.533
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	12.542.082.672	9.284.923.995
Khác	4.130.215.032	-
	<u>47.190.489.479</u>	<u>26.365.645.528</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	8.200.063.248	15.865.108.443
Khác	1.388.631.381	3.106.097.163
	<u>9.588.694.629</u>	<u>18.971.205.606</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>37.601.794.850</u></b>	<b><u>7.394.439.922</u></b>

**34. 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.

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	75.549.767.154 (38.368.800.068)	118.741.993.794 (79.872.112.432)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.180.967.086</u></b>	<b><u>38.869.881.362</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	256.084.000.000	27.185.296.803
	Dịch vụ quản lý dự án (*)	69.791.877.012	223.088.241.193
	Phải thu từ việc hoàn vốn	-	210.000.000.000
Paragon	Góp vốn	55.000.000.000	30.000.000.000
Anabuki NL Housing Việt Nam	Phí quản lý	1.315.422.232	9.551.768.159
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	190.000.000.000
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30.1)		69.791.877.012	223.088.241.193

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b><i>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
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	54.865.610.804	147.770.651.722
Anabuki NL	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.482.686.907
		<b>403.216.676.688</b>	<b>496.126.338.629</b>
<b><i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Anabuki NL	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	381.440.000	8.305.986.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**35. 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	1.800.000.000	3.485.296.803
Paragon Đại Phước	Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
	Lãi cho vay	-	75.945.205
		<b>57.245.462.994</b>	<b>229.006.705.002</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.441.997.633	13.095.281.927
------------	-------------------------------	---------------	----------------

**Người mua trả trước ngắn hạn**

NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	103.547.500	1.523.519.750
------------	----------------------------	-------------	---------------

**Các khoản phải thu dài hạn khác**

Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	-
Anabuki NL	Đặt cọc	110.000.000	-
		<b>677.000.000</b>	<b>-</b>

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	12.960.838.328	13.262.675.828
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	35.113.620.622	22.206.264.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.074.458.950</b>	<b>35.468.940.700</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**36. 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:

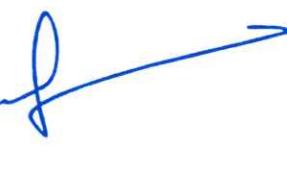
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
<b>(Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>15.479.529.183</b>	<b>193.928.553.814</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(696.578.813)</i>	<i>(11.064.696.966)</i>
<b>(Lỗ) lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>14.782.950.370</b>	<b>182.863.856.848</b>
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
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ</b>	<b>384.777.471</b>	<b>384.080.300</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	38	476
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	38	476

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.

**37. 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      Nguyễn Quang Đức      Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Người lập                              Kế toán trưởng                      Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2024

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 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: 117/2024/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 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 3 năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau :

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2024 (đồng)	Quý 3.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	370.575.024.423	356.979.949.380	4%
2	Lãi thuần sau thuế	(40.386.811.205)	70.936.603.417	-157%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2024 đạt 371 tỷ đồng, tăng 14 tỷ đồng hay 4% 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 82% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 3 năm 2024 giảm 111 tỷ đồng hay 157% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do 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 18 tháng 10 năm 2024