

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

U  
S

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 39
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 2 năm 2024	40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.729.598.815.844</b>	<b>6.451.637.829.919</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>176.800.999.811</b>	<b>339.184.233.454</b>
111	1. Tiền		176.800.999.811	137.184.233.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	202.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>602.220.012.474</b>	<b>401.148.886.885</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	602.220.012.474	401.148.886.885
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.450.038.080.894</b>	<b>2.173.338.016.198</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.467.223.987.590	909.656.468.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	522.530.311.853	577.334.917.122
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	460.469.542.946	686.532.392.330
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.399.885.143.785</b>	<b>3.409.962.357.612</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.399.885.143.785	3.409.962.357.612
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>100.654.578.880</b>	<b>128.004.335.770</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	23.542.183.106	31.197.401.637
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		77.112.395.774	96.806.934.133
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.701.838.787.417</b>	<b>12.303.530.551.877</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>9.090.784.462</b>	<b>8.903.903.144</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.090.784.462	8.903.903.144
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>69.195.216.882</b>	<b>74.396.470.040</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.362.451.855	3.221.352.022
222	Nguyên giá		18.484.024.118	18.424.224.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.121.572.263)	(15.202.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình		66.832.765.027	71.175.118.018
228	Nguyên giá		119.326.550.509	112.705.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.493.785.482)	(41.530.432.491)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.781.552.500</b>	<b>8.397.852.500</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.781.552.500	8.397.852.500
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>12.305.723.857.652</b>	<b>11.969.518.299.776</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.775.259.973.403	10.168.822.473.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>314.047.375.921</b>	<b>242.314.026.417</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	143.624.309.078	89.805.051.630
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		170.423.066.843	152.508.974.787
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.431.437.603.261</b>	<b>18.755.168.381.796</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 06 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.227.084.521.792</b>	<b>10.505.569.027.783</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.676.532.366.452</b>	<b>8.156.804.925.377</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.028.887.981.984	921.816.891.136
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	4.097.231.415.183	3.374.988.271.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	60.038.572.155	70.372.321.481
314	4. Phải trả người lao động		-	16.864.006.773
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	967.722.517.692	734.300.148.481
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.198.950.485	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.051.842.672.568	998.305.811.054
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	17	2.407.066.629.421	1.981.133.686.159
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	59.543.626.964	59.023.789.098
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.550.552.155.340</b>	<b>2.348.764.102.406</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.524.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	2.501.160.169.342	2.295.323.102.393
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	46.867.426.443	51.016.440.458
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.204.353.081.469</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>8.204.353.081.469</b>	<b>8.249.599.354.013</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.919.366.055.337	1.964.612.327.881
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.738.748.369.852	1.961.623.794.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		180.617.685.485	2.988.533.722
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.431.437.603.261</b>	<b>18.755.168.381.796</b>




Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

Ngày 19 tháng 07 năm 2024



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



  
Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		319.419.650.729	252.328.792.664	543.408.630.113	445.898.760.176
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	319.419.650.729	252.328.792.664	543.408.630.113	445.898.760.176
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(303.452.408.083)	(193.245.853.432)	(511.323.800.756)	(273.777.588.820)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.967.242.646	59.082.939.232	32.084.829.357	172.121.171.356
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	301.013.308.774	214.831.943.819	527.759.421.195	406.682.076.688
22	7. Chi phí tài chính	23	(94.390.197.315)	(129.791.349.345)	(191.269.729.193)	(297.938.995.085)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(86.957.179.938)	(109.050.725.280)	(174.238.720.043)	(224.183.049.695)
25	8. Chi phí bán hàng		(3.228.125.186)	(7.539.794.871)	(5.656.567.408)	(22.160.165.835)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(100.671.459.992)	(86.074.993.527)	(188.233.315.003)	(208.883.594.633)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.690.768.927	50.508.745.308	174.684.638.948	49.820.492.491
31	11. Thu nhập khác		1.002.169.758	3.724.511.535	1.835.939.767	5.606.567.039
32	12. Chi phí khác		(5.787.345.192)	(15.693.080)	(6.033.090.322)	(261.062.728)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		(4.785.175.434)	3.708.818.455	(4.197.150.555)	5.345.504.311
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		113.905.593.493	54.217.563.763	170.487.488.393	55.165.996.802
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(4.919.273.383)	(1.221.592.032)	(7.783.894.964)	(2.299.003.155)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		26.319.943.122	702.134.205	17.914.092.056	1.148.671.459
60	17. Lãi sau thuế TNDN		135.306.263.232	53.698.105.936	180.617.685.485	54.015.665.106



Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

Ngày 19 tháng 07 năm 2024



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng





Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>170.487.488.393</b>	<b>55.165.996.802</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		11.882.053.158	10.764.707.395
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(527.034.969.252)	(360.880.448.367)
06	Chi phí lãi vay		174.238.720.043	224.183.049.695
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(170.426.707.658)</b>	<b>(70.766.694.475)</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(28.824.322.948)	213.228.584.218
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(989.922.786.173)	(604.870.135.425)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.291.889.828.642	188.622.087.954
12	Tăng chi phí trả trước		(19.635.888.417)	39.605.813.162
14	Tiền lãi vay đã trả		(166.569.115.580)	(191.735.716.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.370.815.563)	(27.262.369.742)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.340.162.134)	(170.741.292)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(121.200.169.831)</b>	<b>(453.349.172.372)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.064.500.000)	(15.355.784.846)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(498.071.125.589)	(139.567.971.842)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		297.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(932.334.000.000)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		270.896.500.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức		352.459.090.948	367.114.165.706
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(512.114.034.641)</b>	<b>182.190.409.018</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.091.864.314.325	662.933.561.593
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(466.161.429.815)	(1.156.001.767.556)
36	Cổ tức đã trả		(154.771.913.681)	(68.120.933.093)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>470.930.970.829</b>	<b>(561.189.139.056)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(162.383.233.643)	(832.347.902.410)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		339.184.233.454	1.427.679.253.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	176.800.999.811	595.331.351.310

  
 Nguyễn Phúc Kim  
 Người lập

  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng



  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 07 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 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 06 năm 2024, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)
<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	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji ("NLG - NNR - HR - Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sân giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sân Giao Dịch")	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 115 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 298 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc tại Ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của 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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 năm báo cáo theo mức lương bình quân của ba tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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.

#### 3.13 Cổ phiếu quỹ

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 riêng theo nguyên tắc sau.

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

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### ▸ Quỹ đầu tư và phát triển

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

##### ▸ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm.

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

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

#### 3.19 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	374.984.240	260.433.526
Tiền gửi ngân hàng	176.426.015.571	136.923.799.928
Các khoản tương đương tiền (*)	-	202.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176.800.999.811</b>	<b>339.184.233.454</b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 1 năm với lãi suất dao động từ 4,55%/năm đến 4,7%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

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

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	621.028.363.482	590.421.855.970
Phải thu các khách hàng khác	846.195.624.108	319.234.612.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.467.223.987.590</b>	<b>909.656.468.241</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.467.038.226.095</b>	<b>909.470.706.746</b>

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

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	54.519.908.034	54.519.908.034
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	465.528.607.210	520.723.692.803
- Cty CP Đầu Tư XD Ricons	317.355.529.662	289.838.216.770
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Phạm Nguyễn	58.244.952.600	-
- Các nhà thầu phụ khác	89.928.124.948	230.885.476.033
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	2.481.796.609	2.091.316.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>522.530.311.853</b>	<b>577.334.917.122</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	218.825.567.124	271.160.611.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	201.157.179.500	207.024.259.500
Tạm ứng vốn góp	-	170.000.000.000
Tạm ứng lương cho nhân viên	6.012.802.023	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	11.470.535.192	10.306.221.836
Khác	23.003.459.107	28.041.299.761
	<b><u>460.469.542.946</u></b>	<b><u>686.532.392.330</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	9.090.784.462	8.903.903.144
	<b><u>469.560.327.408</u></b>	<b><u>695.436.295.474</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	244.941.004.014	243.076.631.168
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)		
- Ngắn hạn	218.825.567.124	446.565.908.036
- Dài hạn	5.793.756.270	5.793.756.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản dở dang (i)	4.384.055.065.057	3.380.273.331.049
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	15.830.078.728	29.689.026.583
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.399.885.143.785</b>	<b>3.409.962.357.612</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari	2.628.717.700.934	1.849.501.178.290
Dự án Cần Thơ	1.489.110.628.753	1.270.590.603.214
Dự án Phước Long B - mở rộng	111.506.281.172	106.919.700.141
Dự án Tân Thuận Đông	77.188.328.355	76.539.464.355
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Long An 36ha (*)	14.185.627.146	14.185.627.146
Dự án Gò Ô Môi	9.850.149.810	9.850.149.810
Dự án Areco (Flora Novia)	8.634.725.976	7.879.826.149
Các dự án khác	27.251.451.290	27.196.610.323
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Long An	-	9.205.365.331
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án VCT	8.470.685.018	9.509.199.847
Khác	1.973.815.000	5.588.882.675
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17).		

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí tư vấn	18.321.338.657	-
Chi phí bán hàng trả trước - nhà mẫu	2.618.522.576	-
Công cụ, dụng cụ	1.204.980.975	4.309.791.031
Phí hoa hồng môi giới	-	23.795.555.811
Khác	1.397.340.898	3.092.054.795
	<u>23.542.183.106</u>	<u>31.197.401.637</u>
<b>Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	110.670.377.983	84.821.343.842
Công cụ dụng cụ	6.425.780.595	4.983.707.788
Khác	26.528.150.500	-
	<u>143.624.309.078</u>	<u>89.805.051.630</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.166.492.184</b>	<b>121.002.453.267</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.775.259.973.403	10.168.822.473.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	1.530.463.884.249	1.800.695.826.373
<b>TÓNG CỘNG</b>	<b>12.305.723.857.652</b>	<b>11.969.518.299.776</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 bao gồm:

Công ty con	30 tháng 06 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60	1.302.394.102.740	60	1.302.394.102.740
Nam Khang	100	585.981.690.000	100	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310.214.839.707	50	310.214.839.707
Nam Long CP	100	505.590.909.656	100	305.590.909.656
Nam Long ADC	100	296.804.963.000	100	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50	291.500.000.000	50	291.500.000.000
Nam Phát Land	90	270.000.000.000	90	270.000.000.000
Nam Long Land	100	688.334.000.000	100	50.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long SPV	100	5.000.000.000	100	5.000.000.000
Nam Long Mekong	-	-	98,98	62.022.500.000
Nam Long Retail	-	-	100	100.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	-	-	100	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	-	-	100	20.000.000.000
Sản giao dịch	-	-	100	6.000.000.000
<b>TÓNG CỘNG</b>		<b>10.775.259.973.403</b>		<b>10.168.822.473.403</b>

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 06 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (ii)	Bất động sản	50	990.463.884.249	75	1.260.695.826.373
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	540.000.000.000
			<b>1.530.463.884.249</b>		<b>1.800.695.826.373</b>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho các bên khác	832.550.649.087	713.791.162.914
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	4.908.257.159	94.908.257.159
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	563.950.880.783	453.142.666.568
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phạm Nguyễn	164.369.078.360	-
- Các nhà cung cấp khác	99.322.432.785	165.740.239.187
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	196.337.332.897	208.025.728.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.028.887.981.984</b>	<b>921.816.891.136</b>

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

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.606.872.956	30.193.793.555
Thuế thu nhập cá nhân	26.431.699.199	40.071.178.590
Thuế khác	-	107.349.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.038.572.155</b>	<b>70.372.321.481</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Paragon Urban Development Co.,Ltd	-	662.500.000.000
Các khách hàng khác	3.442.183.639.823	2.142.886.192.002
Bên liên quan (TM số 25)	655.047.775.360	569.602.079.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.097.231.415.183</b>	<b>3.374.988.271.195</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	760.939.599.999	543.386.168.451
Chi phí lãi vay phải trả	197.403.760.585	189.734.156.122
Các khoản chi phí hoạt động khác	9.379.157.108	1.179.823.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>967.722.517.692</b>	<b>734.300.148.481</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	762.168.056.951	601.013.274.059
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	205.554.460.741	133.286.874.422

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	583.000.000.000	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	256.239.678.322	227.521.501.895
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	108.558.390.030	105.852.826.441
Phải trả cổ tức	35.481.158.942	1.364.911.495
Nhận ký quỹ	38.884.278.803	770.000.000
Khác	29.679.166.471	22.802.846.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.051.842.672.568</b>	<b>998.305.811.054</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (TM số 25)	839.467.178.322	867.592.726.379
Phải trả khác	212.375.494.246	130.713.084.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1)	355.420.552.171	584.462.644.081
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.3)	447.857.676.588	453.154.792.078
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 17.5)	1.603.788.400.662	943.516.250.000
	<u>2.407.066.629.421</u>	<u>1.981.133.686.159</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 17.5)	2.027.255.275.800	2.131.460.300.761
Vay từ ngân hàng (TM số 17.4)	163.862.801.632	163.862.801.632
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.2)	310.042.091.910	-
	<u>2.501.160.169.342</u>	<u>2.295.323.102.393</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.908.226.798.763</b></u>	<u><b>4.276.456.788.552</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 03 tháng 05 năm 2025	7,3%
Nam Phát Land	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 06 năm 2025	6%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 01 tháng 03 năm 2025	6%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6%
	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 07 năm 2024	6%
Vận tài Nam Long	1.400.000.000	Ngày 03 tháng 08 năm 2024	6%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>355.420.552.171</u></b>		

**17.2 Vay dài hạn bên liên quan**

Vay dài hạn bên liên quan

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Nam Phan	278.042.091.910	Ngày 15 tháng 05 năm 2026	6%
Nguyễn Sơn	32.000.000.000	Ngày 22 tháng 04 năm 2026	7,3%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>310.042.091.910</u></b>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 17.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.834.662.700 VND	Ngày 11 tháng 3 năm 2025	5,8%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	58.906.705.373	Ngày 23 tháng 12 năm 2024	6,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.116.308.515	Ngày 22 tháng 11 năm 2024	4,27 – 7,54%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

**TỔNG CỘNG** 447.857.676.588



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ chi phí đầu tư dự án như sau:

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	163.862.801.632 VND	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	7,4%	28.000.000 cổ phiếu của NLG-NNR-HR Fuji do Công ty sở hữu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.862.801.632</b>			Quyền liên quan đến các hợp đồng mua bán cần hộ thuộc Block F, Dự án Akari

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)							
17.5 Trái phiếu	Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	12,78%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
	GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000				
		Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
		Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35%-12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	162.571.075 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1) và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD do Nam Khang sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	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 do Nam Long VCD sở hữu

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 17.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN KIS VIỆT NAM	70.000.000.000				
CÔNG TY TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	280.000.000.000	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 Công ty sở hữu (TM số 11.1)
TỔNG CTY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BƯU ĐIỆN		100.000.000.000				
<b>Trừ:</b>						
<b>Chi phí phát hành</b>		<u>(28.956.323.538)</u>				
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>3.631.043.676.462</b>				
<b>Trong đó: Trái phiếu dài hạn</b>		<b>2.027.255.275.800</b>				
<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>		<b>1.603.788.400.662</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	59.023.789.098	79.341.089.351
Trích lập quỹ	33.860.000.000	10.000.000.000
Sử dụng quỹ	(33.340.162.134)	(10.243.206.202)
Số cuối kỳ	<u>59.543.626.964</u>	<u>79.097.883.149</u>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
31 tháng 12 năm 2022	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	54.015.665.106	54.015.665.106
30 tháng 06 năm 2023	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.015.639.459.265	8.293.654.775.397
<b>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
31 tháng 12 năm 2023	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	180.617.685.485	180.617.685.485
30 tháng 06 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.919.366.055.337	8.204.353.081.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<b>Doanh thu gộp</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố</i>	541.007.404.269	441.959.605.895
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	2.401.225.844	3.939.154.281
<b>Trừ</b>		
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>543.408.630.113</u>	<u>445.898.760.176</u>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<i>Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư</i>	287.976.374.974	369.502.781.577
<i>Lãi khoản đầu tư</i>	227.721.945.108	-
<i>Lãi tiền gửi ngân hàng</i>	12.061.101.113	37.179.295.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>527.759.421.195</u>	<u>406.682.076.688</u>

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

	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<i>Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố</i>	511.149.738.623	273.639.053.157
<i>Giá vốn dịch vụ cung cấp</i>	174.062.133	138.535.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>511.323.800.756</u>	<u>273.777.588.820</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	187.982.777.250	252.137.366.764
Chi phí khoản đầu tư	2.562.500.000	-
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	724.451.943	45.801.628.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>191.269.729.193</b>	<b>297.938.995.085</b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

	VND	
	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.783.894.964	2.299.003.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.783.894.964</b>	<b>2.299.003.155</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	199.551.338.000	-
		Doanh thu dịch vụ	217.369.125.000	-
		Phí dịch vụ quản lý Chi phí thuê	87.687.268 188.739.347	167.799.899 1.207.996.362
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức cổ phần ưu đãi	5.789.095.891	11.504.657.534
		Phải trả phí DV	1.800.000.000	1.800.000.000
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	724.448.593	45.801.628.321
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	44.222.901.758	94.144.578.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	79.061.538.669	156.813.038.614
		Thu cổ tức	3.600.000.000	13.000.000.000
		Chia lợi nhuận	171.684.000.000	7.885.296.803
		Phải thu từ việc hoàn vốn	-	210.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	111.362.000.235	20.370.407.185
		Lãi vay	4.128.250.000	10.541.750.000
		Trả gốc vay	-	78.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	65.000.000.000
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn cổ phần	618.334.000.000	-
		Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	124.221.592.825	113.899.363.000
		Nhận cổ tức	-	85.000.000.000
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long Mekong	60.000.000.000	-
		Thu chuyển nhượng công ty Dịch vụ Nam Long	50.334.000.000	-
		Thu chuyển nhượng công ty Sân Giao Dịch	36.000.000.000	-
		Thu chuyển nhượng công ty Vận tải Nam Long	22.000.000.000	-
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	202.127.590.000	131.492.879.000
		Phải thu cổ tức	28.500.000.000	31.205.897.260
		Giảm vốn góp	-	28.500.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	29.174.245.216	64.090.587.862
		Nhận cổ tức	3.468.087.263	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	100.000.000.000	-
		Thu chuyển nhượng công ty Nam Long Retail	100.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	1.694.261.220	1.201.376.234
		Chi phí thuê	3.188.521.220	9.233.055.585
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức	17.000.000.000	93.000.000.000
		Phải trả dịch vụ	334.597.399	-
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	225.000.000.000	30.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức phải thu	4.700.000.000	-
		Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ	8.341.896.528	3.687.124.426
		Nhận tiền mua căn hộ	632.000.000	-
		Thu nhập cho thuê	46.900.000	840.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay	1.290.477.779	3.176.416.667
		Nhận cổ tức	-	18.339.442.800
		Trả gốc vay	-	61.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	5.706.443.455	5.642.769.774
		Cổ tức	38.604.659.600	-
		Trả gốc vay	-	149.000.000.000
		Vay vốn	-	142.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	3.033.333.334	3.016.666.667
Nam Long - Mekong	Công ty con	Lãi vay	1.486.956.750	1.026.286.658
		Cổ tức	356.340.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	2.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	900.000.000	6.000.000.000
		Dịch vụ thuê xe	500.334.344	1.197.257.158
		Lãi vay	42.466.666	207.500.000
		Trả gốc vay	-	6.000.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Phải thu cổ tức	250.000.000	-
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	282.516.284	-
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	-
		Phải trả lãi vay	3.080.000.001	201.666.666
		Thu cổ tức	10.400.000.000	5.400.000.000
		Vay	-	110.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí quản lý	53.477.973	9.551.768.159

Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</b>				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	189.694.500.380	78.820.841.280
Cty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	66.973.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	20.841.384.724	20.841.384.724
		Dịch vụ thuê	753.720.601	753.720.601
Cty Cổ Phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	20.160.079.020	98.520.853.118
Cty TNHH Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Nam Long Dịch Vụ	Công ty con	Dịch vụ khác	733.212.590	733.212.590
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	312.610.944	1.906.811.448
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	312.176.986
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
			<b>621.028.363.482</b>	<b>590.421.855.970</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</b>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	392.912.245	225.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.329.703.886	1.204.851.386
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Anabuki	Bên liên quan	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	97.715.579	-
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			<b>2.481.796.609</b>	<b>2.091.316.285</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)</b>				
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	-	170.000.000.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	170.716.068.493	142.216.068.493
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	-	47.900.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	44.561.698.631	38.772.602.740
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	16.327.800.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	-	12.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	1.300.000.000	11.700.000.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu hoàn vốn và cổ tức	-	3.485.296.803
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	-	1.544.140.000
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	-	700.000.000
			<b>218.825.567.124</b>	<b>446.565.908.036</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (TM số 8)</b>				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			<b>5.793.756.270</b>	<b>5.793.756.270</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)</b>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	59.543.627.931	128.937.563.520
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	92.442.169.927	18.839.205.231
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	16.569.283.357	18.116.748.741
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.165.666.809	15.375.197.271
Sàn Giao Dịch Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	8.700.703.269	14.505.474.997
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.559.005.360	4.932.470.978
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	992.837.372	3.922.524.600
Công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	374.038.872	1.892.849.560
			990.000.000	1.503.693.324
			<b>196.337.332.897</b>	<b>208.025.728.222</b>
<b>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)</b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tổng thầu	387.415.775.360	299.327.007.000
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước	632.000.000	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	-	3.275.072.193
			<b>655.047.775.360</b>	<b>569.602.079.193</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</b>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	221.372.524.520	220.648.072.577
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	-	16.993.724.484
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	227.500.000	77.500.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	46.734.750.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>839.467.178.322</b>	<b>867.592.726.379</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 06 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
<b>Vay ngắn hạn (TM số 17)</b>				
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	105.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	100.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	49.020.552.171	49.020.552.171
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	1.400.000.000	1.400.000.000
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	183.042.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	36.000.000.000
			<b>355.420.552.171</b>	<b>584.462.644.081</b>
<b>Vay dài hạn (TM số 17)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	278.042.091.910	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	32.000.000.000	-
			<b>310.042.091.910</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)</b>				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	69.658.077.174	68.367.599.395
Nam Long Land	Công ty con	Chi phí thực hiện dự án	62.900.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	37.383.558.699	31.677.115.244
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	17.750.000.004	15.716.666.670
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	5.386.637.497	10.500.022.413
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	4.855.000.000	3.574.999.999
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.527.509.589	2.485.042.923
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	5.093.677.778	965.427.778
			<b>205.554.460.741</b>	<b>133.286.874.422</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.640.558.885	8.841.783.885
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	22.715.203.959	14.284.263.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.355.762.844</b>	<b>23.126.047.426</b>

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

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

  
 Nguyễn Phúc Kim  
 Người lập

  
 Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

  
 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
 Tổng Giám Đốc



Ngày 19 tháng 07 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: 81/2024/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 07 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính quý 2.2024 và Lũy kế 6 tháng đầu 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 của quý 2.2024 và lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chi tiêu	Quý 2.2024 (đồng)	Quý 2.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Lũy kế đến 30.06.2024 (đồng)	Lũy kế đến 30.06.2023 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	319.419.650.729	252.328.792.664	27%	543.408.630.113	445.898.760.176	22%
2	Lãi thuần sau thuế	135.306.263.232	53.698.105.936	152%	180.617.685.485	54.015.665.106	234%

Doanh thu thuần Q2.2024 đạt 319 tỷ đồng, tăng 67 tỷ đồng hay 27 % so với cùng kỳ năm 2023. Lợi nhuận sau thuế Q2.2024 đạt 135 tỷ đồng tăng 81 tỷ đồng hay 152 % so với cùng kỳ năm 2023 do tăng doanh thu quản lý dự án.

Doanh thu thuần 6 tháng 2024 đạt 543 tỷ đồng, tăng 97 tỷ đồng hay 22% so với cùng kỳ năm 2023. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu quản lý dự án (chiếm khoảng 99% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 tăng 126 tỷ hay 234% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu quản lý dự án so với cùng kỳ năm



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 07 năm 2024