

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 55

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, sáu công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD") (***)	Tỉnh Long An	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	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("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	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Ree New City (***)	TPHCM	Bất động sản	99,99
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(***) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 60755865/66921031/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Company Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.705.459.823.976	23.720.012.081.453
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.320.274.634.954	3.773.258.514.376
111	1. Tiền		482.722.854.264	536.088.166.013
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.837.551.780.690	3.237.170.348.363
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.172.434.058.928	987.365.844.583
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.172.434.058.928	987.365.844.583
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.376.794.278.274	3.569.826.440.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.282.875.552.557	1.309.886.554.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	836.083.035.827	1.232.260.845.097
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	1.170.048.962.109	939.892.313.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(18.502.484.969)	(18.502.484.969)
140	IV. Hàng tồn kho	11	16.152.059.837.822	14.830.200.081.461
141	1. Hàng tồn kho		16.220.245.515.140	14.900.034.678.237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(68.185.677.318)	(69.834.596.776)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		683.897.013.998	559.361.200.628
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	288.351.662.832	252.811.593.759
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	394.630.196.061	305.520.152.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	915.155.105	1.029.454.317

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.143.292.524.441	3.364.697.022.035
210	I. Khoản phải thu dài hạn		17.193.239.189	10.633.048.718
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	17.193.239.189	10.633.048.718
220	II. Tài sản cố định		150.272.851.367	153.707.759.983
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	65.730.520.128	66.645.142.177
222	Nguyên giá		171.344.605.343	168.508.130.279
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(105.614.085.215)	(101.862.988.102)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	84.542.331.239	87.062.617.806
228	Nguyên giá		118.452.288.197	111.298.040.797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.909.956.958)	(24.235.422.991)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	331.156.498.447	337.131.750.860
231	1. Nguyên giá		372.006.519.041	371.543.396.641
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(40.850.020.594)	(34.411.645.781)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		22.527.268.390	25.788.946.764
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	22.527.268.390	25.788.946.764
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.929.456.629.906	2.135.838.627.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	1.927.047.629.906	2.034.429.627.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		692.686.037.142	701.596.888.710
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	334.301.531.232	357.273.634.240
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35.3	352.883.438.511	336.493.849.211
269	3. Lợi thế thương mại	18	5.501.067.399	7.829.405.259
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.848.752.348.417	27.084.709.103.488

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.697.592.671.242	13.769.578.919.067
310	I. Nợ ngắn hạn		8.524.897.614.536	8.850.913.820.358
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	941.978.579.543	981.345.391.935
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.351.356.690.546	3.271.109.040.894
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	166.369.068.196	326.797.594.881
314	4. Phải trả người lao động		12.137.639.971	37.821.578.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	970.067.806.511	921.674.055.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	8.328.326.197	7.405.671.605
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.527.599.381.972	1.362.284.968.332
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.411.677.199.018	1.804.070.814.139
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	40.554.632.732	40.514.566.152
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	94.828.289.850	97.890.138.720
330	II. Nợ dài hạn		5.172.695.056.706	4.918.665.098.709
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	316.767.306.053	354.459.090.724
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	137.453.660.301	121.408.898.440
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.634.931.317.524	3.375.233.283.030
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.063.912.222.029	1.046.614.986.936
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	19.630.550.799	20.948.839.579
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.151.159.677.175	13.315.130.184.421
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.151.159.677.175	13.315.130.184.421
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.840.803.000.000	3.840.803.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.840.803.000.000	3.840.803.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	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	2.523.373.760.843	2.493.257.204.347
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.395.755.147.871	1.936.983.493.907
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		127.618.612.972	556.273.710.440
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.131.033.508.011	4.325.120.571.753
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.848.752.348.417	27.084.709.103.488

Võ Hoài Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

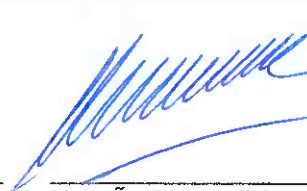
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.188.480.356.856	1.828.096.302.243
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(468.010.846.950)	(1.016.631.495.838)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		720.469.509.906	811.464.806.405
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	86.308.479.512	49.624.520.708
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(151.054.879.681)	(81.101.731.671)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(151.054.879.681)	(81.101.731.671)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	115.503.299.709	2.526.392.986
25	7. Chi phí bán hàng	32	(165.092.741.442)	(217.402.420.129)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(263.563.960.381)	(284.332.535.405)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		342.569.707.623	280.779.032.894
31	10. Thu nhập khác	34	18.851.249.912	8.819.062.462
32	11. Chi phí khác	34	(7.056.130.301)	(3.447.990.097)
40	12. Lợi nhuận khác	34	11.795.119.611	5.371.072.365
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		354.364.827.234	286.150.105.259
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(105.752.507.783)	(87.519.776.072)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(907.645.793)	26.300.258.348
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		247.704.673.658	224.930.587.535
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		127.618.612.972	111.289.420.633
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	120.086.060.686	113.641.166.902
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	313	285
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	313	285



Võ Hoài Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		354.364.827.234	286.150.105.259
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	23.537.798.298	13.553.774.587
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.927.141.658)	(596.170.694)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(201.811.779.221)	(52.062.158.687)
06	Chi phí lãi vay	33	151.054.879.681	81.101.731.671
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		324.218.584.334	328.147.282.136
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		361.265.919.930	(546.700.012.152)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.265.273.603.631)	(533.382.800.749)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(3.787.646.464)	1.172.324.836.989
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(12.567.966.065)	2.146.983.423
14	Tiền lãi vay đã trả		(296.908.324.342)	(87.090.018.325)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(221.341.766.027)	(181.193.050.619)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.061.848.870)	(21.828.675.351)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.127.456.651.135)	132.424.545.352
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(9.250.179.945)	(29.767.319.036)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		268.040.000	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(315.391.925.972)	(1.306.387.595.020)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		229.323.711.627	1.794.974.335.468
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(120.000.000.000)	(533.600.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		113.070.808.655	87.989.317.694
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(101.979.545.635)	13.208.739.106



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24.5	1.124.274.966.948	2.060.487.525.607
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(1.277.163.387.167)	(1.232.224.780.795)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(70.659.262.433)	(370.058.748.175)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(223.547.682.652)	458.203.996.637
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.452.983.879.422)	603.837.281.095
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.320.274.634.954	3.715.458.857.947

Võ Hoài Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 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 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, sáu công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD") (***)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	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	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (***)	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	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Ree New City (***)	TPHCM	Bất động sản	99,99
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(***) Các Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 884 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 864).

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn 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 của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số 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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng 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 46 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 3% đến 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 hợp nhất giữa niên độ 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty 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.

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 5.000.000 cổ phần, tương đương với 5% tỷ lệ sở hữu trong Southgate của các đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 60% lên 65%.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã ghi nhận giảm giá trị đầu tư vào Southgate tương ứng với giá trị cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế đến trước ngày mua theo Biên bản thỏa thuận ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mà Công ty mua thêm vào ngày giao dịch là 10.685.996.476 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. (Thuyết minh "TM" số 28.1).



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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	7.473.719.269	2.832.171.266
Tiền gửi ngân hàng	475.249.134.995	533.255.994.747
Các khoản tương đương tiền (*)	1.837.551.780.690	3.237.170.348.363
TỔNG CỘNG	<u>2.320.274.634.954</u>	<u>3.773.258.514.376</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,1%/năm đến 6%/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%/năm đến 11%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu các khách hàng khác	930.909.621.228	842.748.826.049
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	351.965.931.329	467.137.727.973
TỔNG CỘNG	<u>1.282.875.552.557</u>	<u>1.309.886.554.022</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(1.396.733.162)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.281.478.819.395</u>	<u>1.308.489.820.860</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	361.111.229.442	397.980.807.858
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	256.857.110.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	38.067.413.768	87.103.791.659
- Khác	17.136.863.315	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng và mua cổ phần	375.795.264.876	732.957.811.298
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	231.000.000.000	343.249.479.712
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	59.764.686.824	10.656.722.590
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	-	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	-	72.167.899.703
- Khác	85.030.578.052	206.883.709.293
Tạm ứng khác	99.176.541.509	101.322.225.941
TỔNG CỘNG	<u>836.083.035.827</u>	<u>1.232.260.845.097</u>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	835.928.595.827	1.132.106.405.097
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)	154.440.000	100.154.440.000

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 29 tháng 8 năm 2023	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2023	9,0
Khoản vay 3	2.500.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	6,0
	<u>32.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
	<u>2.000.000.000</u>	Ngày 18 tháng 12 năm 2023	6,0
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>		

Tình hình tăng giảm các khoản phải thu về cho vay như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Cá nhân 1	49.518.248.580	-	-	49.518.248.580
Cá nhân 2	32.500.000.000	-	-	32.500.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	-	-	22.270.964.170
Cá nhân 4	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>	-	-	<u>106.289.212.750</u>

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	393.053.590.985	444.306.298.499
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.850.344.374	268.627.673.193
Thu hồi vốn góp (TM số 17.1)	210.000.000.000	-
Tạm ứng vốn góp vào công ty liên doanh	120.000.000.000	90.000.000.000
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	57.720.279.512	24.250.608.655
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	48.139.094.762	49.079.207.300
Tạm ứng cho nhân viên	34.746.927.812	25.222.794.880
Khác	36.538.724.664	38.405.730.978
	<u>1.170.048.962.109</u>	<u>939.892.313.505</u>
Dài hạn		
Ký quỹ đã nhận	17.193.239.189	10.633.048.718
TỔNG CỘNG	1.187.242.201.298	950.525.362.223
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.105.751.807)	(17.105.751.807)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.170.136.449.491	933.419.610.416
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	794.715.012.864	797.883.470.592
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	375.421.436.627	135.536.139.824
<i>(i) Khoản phải thu đặt cọc ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:</i>		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;		
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và		
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.		
<i>(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:</i>		
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 45.536.139.824 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m ² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.		
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 2.602.954.938 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.		

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản dở dang (i)	16.188.962.215.941	14.853.292.963.107
Dịch vụ quản lý dự án	19.046.428.651	31.398.107.844
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	12.236.870.548	15.343.607.286
TỔNG CỘNG	16.220.245.515.140	14.900.034.678.237
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(68.185.677.318)	(69.834.596.776)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.152.059.837.822	14.830.200.081.461
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.889.411.946.873	8.299.807.706.532
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.600.708.078.467	3.516.413.489.870
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.481.941.318.047	1.454.233.813.371
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	818.663.218.461	409.510.918.803
Dự án Cần Thơ (**)	699.063.336.934	507.113.721.136
Dự án Phú Hữu	244.717.855.525	239.587.937.105
Dự án Nguyễn Sơn	116.700.509.740	106.117.771.299
Dự án Phước Long B - Mở rộng	103.090.488.134	99.142.430.839
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.032.274.419
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	66.973.370.147	66.503.172.247
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	31.386.306.782	12.960.800.537
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	23.964.074.021	28.758.807.524
Dự án Long An 36ha	14.185.627.146	14.368.820.256
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	27.539.741.570	28.157.229.494

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):

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

(**) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 55.400.355.672 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 90.159.928.521 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	271.820.031.259	241.602.459.553
Công cụ, dụng cụ	11.493.569.835	7.222.143.799
Khác	5.038.061.738	3.986.990.407
	<u>288.351.662.832</u>	<u>252.811.593.759</u>
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	206.174.631.727	175.495.489.922
Công cụ, dụng cụ	16.300.241.753	20.338.931.694
Chi phí chờ phân bổ khác	111.826.657.752	161.439.212.624
	<u>334.301.531.232</u>	<u>357.273.634.240</u>
TỔNG CỘNG	622.653.194.064	610.085.227.999

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
Mua mới	261.672.727	30.078.000	1.708.181.818	-	96.000.000	2.095.932.545
Chuyển từ chi phí xây dựng dở dang	2.085.997.064	-	-	-	-	2.085.997.064
Thanh lý	-	(1.345.454.545)	-	-	-	(1.345.454.545)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	101.013.810.103	26.121.055.650	29.129.229.435	10.746.062.958	4.334.447.197	171.344.605.343
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11.210.599.497	5.955.195.467	3.106.602.326	10.746.062.958	1.292.036.145	32.310.496.393
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
Khấu hao trong kỳ	(1.524.222.007)	(651.914.385)	(1.802.933.763)	(1.011.162.132)	(106.319.371)	(5.096.551.658)
Thanh lý	-	1.345.454.545	-	-	-	1.345.454.545
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	(56.696.905.349)	(14.231.633.652)	(22.083.663.938)	(10.746.062.958)	(1.855.819.318)	(105.614.085.215)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	44.316.904.754	11.889.421.998	7.045.565.497	-	2.478.627.879	65.730.520.128
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	3.267.194.070	-	-	-	-	3.267.194.070

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
Mua mới	-	7.154.247.400	7.154.247.400
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>13.564.231.213</u>	<u>104.888.056.984</u>	<u>118.452.288.197</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.350.056.807	8.350.056.807
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.010)	(9.633.407.957)	(9.674.533.967)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(2.531.847.915)</u>	<u>(31.378.109.043)</u>	<u>(33.909.956.958)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>11.073.509.308</u>	<u>75.989.108.498</u>	<u>87.062.617.806</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>11.032.383.298</u>	<u>73.509.947.941</u>	<u>84.542.331.239</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	25.019.644.770	346.523.751.871	371.543.396.641
Chuyển từ chi phí xây dựng dở dang	-	463.122.400	463.122.400
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>25.019.644.770</u>	<u>346.986.874.271</u>	<u>372.006.519.041</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	23.159.092.750	-	23.159.092.750
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.610.737.250)	(24.800.908.531)	(34.411.645.781)
Tăng trong kỳ	(19.726.726)	(6.418.648.087)	(6.438.374.813)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(9.630.463.976)</u>	<u>(31.219.556.618)</u>	<u>(40.850.020.594)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>15.408.907.520</u>	<u>321.722.843.340</u>	<u>337.131.750.860</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>15.389.180.794</u>	<u>315.767.317.653</u>	<u>331.156.498.447</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.585.337.581	10.854.979.951
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(6.438.374.813)	(3.906.947.543)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 38.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. 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 giữa niên độ.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.738.288.465	12.914.998.010
Khác	9.788.979.925	12.873.948.754
TỔNG CỘNG	<u>22.527.268.390</u>	<u>25.788.946.764</u>

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	1.927.047.629.906	2.034.429.627.000
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.929.456.629.906</u>	<u>2.135.838.627.000</u>

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	75,00	1.251.778.695.316
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.792.612.695.316</u>		<u>2.002.612.695.316</u>

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

(ii) Hoạt động chính của 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.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND
				Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
Giảm trong kỳ	-	(210.000.000.000)	-	(210.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	834.000.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.792.612.695.316
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.240.556.385	114.471.363.975	(208.620.651)	115.503.299.709
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(12.885.296.803)	-	(12.885.296.803)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	8.247.652.897	126.395.902.344	(208.620.651)	134.434.934.590
Giá trị ghi sổ:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	9.081.652.897	666.395.902.344	1.251.570.074.665	1.927.047.629.906

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6D	Southgate	VND Tổng cộng
Giá gốc:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
Giá trị phân bổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
Phân bổ trong kỳ	<u>(760.181.844)</u>	<u>(1.568.156.016)</u>	<u>(2.328.337.860)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(6.081.454.786)</u>	<u>(5.428.232.358)</u>	<u>(11.509.687.144)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>2.280.545.518</u>	<u>5.548.859.741</u>	<u>7.829.405.259</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.520.363.674</u>	<u>3.980.703.725</u>	<u>5.501.067.399</u>

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	202.362.309.226	73.046.074.690
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	67.708.377.730	88.942.806.296
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	53.227.672.869	58.651.447.493
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	39.871.328.172	125.696.141.270
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	28.039.099.804	62.829.672.086
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	550.769.791.742	572.179.250.100
TỔNG CỘNG	<u>941.978.579.543</u>	<u>981.345.391.935</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	939.261.016.362	977.173.890.614
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	2.717.563.181	4.171.501.321

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.687.769.977.565	2.608.609.040.894
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**)	662.500.000.000	662.500.000.000
Khác	1.086.712.981	-
TỔNG CỘNG	<u>3.351.356.690.546</u>	<u>3.271.109.040.894</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.350.269.977.565	3.271.109.040.894
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 36)</i>	1.086.712.981	-

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu				VND
Thuế giá trị gia tăng	305.520.152.552	270.384.618.160	(181.274.574.651)	394.630.196.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	487.324.219	(495.334.219)	75.636.694
Các loại thuế khác	945.807.623	632.896.759	(739.185.971)	839.518.411
TỔNG CỘNG	306.549.606.869	271.504.839.138	(182.509.094.841)	395.545.351.166
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	241.335.936.381	105.752.507.783	(221.341.766.027)	125.746.678.137
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	214.808.130.814	103.453.504.628	(217.377.049.056)	100.884.586.386
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	26.527.805.567	2.299.003.155	(3.964.716.971)	24.862.091.751
Thuế thu nhập cá nhân	42.279.725.413	71.444.571.425	(86.079.560.221)	27.644.736.617
Thuế giá trị gia tăng (*)	42.880.210.293	178.789.883.880	(208.941.424.580)	12.728.669.593
Các loại thuế khác	301.722.794	1.881.280.478	(1.934.019.423)	248.983.849
TỔNG CỘNG	326.797.594.881	357.868.243.566	(518.296.770.251)	166.369.068.196

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong kỳ.



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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	718.203.918.994	704.639.605.872
Chi phí lãi vay phải trả	124.713.270.713	159.934.359.702
Các khoản chi phí hoạt động khác	127.150.616.804	57.100.090.075
TỔNG CỘNG	970.067.806.511	921.674.055.649

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	578.027.480.519	574.974.307.519
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	525.187.792.982	391.819.680.184
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	289.109.178.283	274.034.531.009
Ký quỹ đã nhận	86.886.265.895	78.513.760.713
Khác	48.388.664.293	42.942.688.907
	<u>1.527.599.381.972</u>	<u>1.362.284.968.332</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	118.366.527.396	121.188.855.790
Khác	19.087.132.905	220.042.650
	<u>137.453.660.301</u>	<u>121.408.898.440</u>
TỔNG CỘNG	1.665.053.042.273	1.483.693.866.772
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.665.053.042.273	1.408.693.866.772
<i>Phải trả các bên liên quan (TM số 36)</i>	-	75.000.000.000

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	699.838.854.068	919.137.730.587
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 24.3)	408.000.000.000	408.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 24.2)	303.838.344.950	27.644.565.225
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	449.288.518.327
	<u>1.411.677.199.018</u>	<u>1.804.070.814.139</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.584.780.235.604	2.564.587.396.012
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	1.050.151.081.920	810.645.887.018
	<u>3.634.931.317.524</u>	<u>3.375.233.283.030</u>
TỔNG CỘNG	5.046.608.516.542	5.179.304.097.169

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	299.927.153.706	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2023 đến ngày 29 tháng 3 năm 2024	8,80% - 10,0%	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	126.373.271.198	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2023 đến ngày 28 tháng 6 năm 2024	9,3% - 11,3%	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 của Nam Khang (TM số 13 và 14)
Vay 3	29.299.424.127	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2023 đến ngày 21 tháng 11 năm 2023	11,5% - 13%	Bảo lãnh bởi Công ty
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.793.731.248	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	9,0% - 9,2%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	87.568.020.690	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2023 đến ngày 20 tháng 2 năm 2024	7,76%-10,18%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	66.877.253.099	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2023 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	7,45%-7,65%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate của Nam Khang
TỔNG CỘNG	699.838.854.068			

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân hàng TMCP Phương Đông	621.635.075.407	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2024 đến ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	10,5%	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)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	398.095.940.235	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,9%	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,74%	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

1.353.989.426.870

Trong đó:

- Vay dài hạn 1.050.151.081.920
- Vay dài hạn đến hạn trả 303.838.344.950

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>
Cá nhân 5	160.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
Cá nhân 6	130.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
Cá nhân 7	92.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
	<u>26.000.000.000</u>	Ngày 26 tháng 9 năm 2023	5,50%
TỔNG CỘNG	<u>408.000.000.000</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	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 Kỳ Thương Thượng	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ Thương Thượng	950.000.000.000	15,78%	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				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,50%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(25.219.764.396)				
Ngày 30 tháng 6 năm 2023		2.584.780.235.604				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.584.780.235.604				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.165.428.182.830	3.013.875.914.339		5.179.304.097.169
Tiền thu từ đi vay	1.124.274.966.948		-	1.124.274.966.948
Tiền chi trả nợ gốc	(827.874.868.840)	(449.288.518.327)		(1.277.163.387.167)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(808.820.690)		(808.820.690)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	21.001.660.282		21.001.660.282
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>2.461.828.280.938</u>	<u>2.584.780.235.604</u>		<u>5.046.608.516.542</u>

25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngày 1 tháng 1	97.890.138.720	83.392.397.124
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	10.000.000.000	42.161.004.507
Sử dụng quỹ	<u>(13.061.848.870)</u>	<u>(11.118.675.351)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>94.828.289.850</u>	<u>114.434.726.280</u>

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

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	8.328.326.197	7.405.671.605
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	268.777.535.774	300.433.505.775
Tiền cho thuê nhận trước	47.989.770.279	54.025.584.949
	<u>316.767.306.053</u>	<u>354.459.090.724</u>
TỔNG CỘNG	<u>325.095.632.250</u>	<u>361.864.762.329</u>

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu 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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	111.289.420.633	111.289.420.633
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(213.948.585.639)	(213.948.585.639)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(42.161.004.507)	(42.161.004.507)
Thường Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.163.456.000.033	8.648.805.538.354

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	127.618.612.972	127.618.612.972
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con (TM số 4)	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.523.373.760.843	9.020.126.169.164

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2022 bằng tiền tại mức 2% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023.

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

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đã được duyệt	384.080.300	384.080.300
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	384.080.300	384.080.300
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	384.080.300
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	384.080.300

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của 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

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

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

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.554.349.364.448
Quỹ 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)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	343.635.602.404	400.533.775.634
TỔNG CỘNG	<u>4.131.033.508.011</u>	<u>4.325.120.571.753</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngày 1 tháng 1	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
Lợi nhuận thuần trong kỳ	120.086.060.686	113.641.166.902
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	(137.188.890.512)	(233.492.528.726)
Thoái vốn trong kỳ bằng tiền	-	(175.000.000.000)
Cổ tức đã công bố (*)	(176.984.233.916)	(180.641.036.812)
Ngày 30 tháng 6	<u>4.131.033.508.011</u>	<u>4.122.729.922.052</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	2.538.329.340	142.116.653.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu thuần	1.188.480.356.856	1.828.096.302.243
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.052.072.374.413	1.718.682.804.092
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	102.191.527.068	86.533.679.475
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	17.631.117.794	12.024.838.725
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	16.585.337.581	10.854.979.951
TỔNG CỘNG	<u>1.188.480.356.856</u>	<u>1.828.096.302.243</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.004.348.908.794	1.698.300.915.424
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)</i>	184.131.448.062	129.795.386.819

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	86.308.479.512	49.535.765.701
Khác	-	88.755.007
TỔNG CỘNG	<u>86.308.479.512</u>	<u>49.624.520.708</u>

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	411.746.409.079	928.322.824.724
Giá vốn dịch vụ cung cấp	39.111.898.686	69.222.005.088
Giá vốn dịch vụ xây dựng	8.992.915.013	11.409.875.145
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.159.624.172	7.676.790.881
TỔNG CỘNG	<u>468.010.846.950</u>	<u>1.016.631.495.838</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	133.157.139.685	188.799.287.622
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	13.902.993.979	14.073.148.966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.433.573.466	3.598.729.986
Chi phí nhân viên	7.389.813.166	10.554.339.150
Khác	3.209.221.146	376.914.405
	<u>165.092.741.442</u>	<u>217.402.420.129</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	141.127.923.891	177.108.882.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.682.594.116	83.286.802.681
Chi phí thuê	17.988.309.355	8.240.596.604
Chi phí khấu hao	11.359.738.723	6.112.793.813
Khác	8.405.394.296	9.583.460.067
	<u>263.563.960.381</u>	<u>284.332.535.405</u>
TỔNG CỘNG	<u>428.656.701.823</u>	<u>501.734.955.534</u>

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	<u>151.054.879.681</u>	<u>81.101.731.671</u>

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

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	13.437.866.698	5.760.219.804
Khác	5.413.383.214	3.058.842.658
	<u>18.851.249.912</u>	<u>8.819.062.462</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	(4.220.596.239)	(423.055.685)
Khác	(2.835.534.062)	(3.024.934.412)
	<u>(7.056.130.301)</u>	<u>(3.447.990.097)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>11.795.119.611</u>	<u>5.371.072.365</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thuế TNDN hiện hành	103.429.037.107	87.353.258.872
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	2.323.470.676	166.517.200
	<u>105.752.507.783</u>	<u>87.519.776.072</u>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	907.645.793	(26.300.258.348)
TỔNG CỘNG	<u>106.660.153.576</u>	<u>61.219.517.724</u>

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	354.364.827.234	286.150.105.259
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	70.796.079.077	57.230.021.052
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Lỗi thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	32.148.405.583	-
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	22.670.684.966	-
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	2.323.470.676	166.517.200
Chi phí không được trừ	1.088.339.342	4.044.040.776
Phân bổ lợi thế thương mại	465.667.572	441.542.096
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(23.100.659.942)	(505.278.597)
Khác	268.166.302	(157.324.803)
Chi phí thuế TNDN	106.660.153.576	61.219.517.724

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

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại						
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	192.843.584.827	179.955.651.593	12.887.933.234	29.747.101.667		
Chi phí phải trả	105.214.318.224	102.220.042.778	2.994.275.446	(1.544.046.895)		
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	49.490.741.765	49.378.025.988	112.715.777	8.569.816.274		
Lỗi thuế kết chuyển sang	5.334.793.695	4.940.128.852	-	4.811.705.482		
Khác			394.664.843	(2.335.626.546)		
	352.883.438.511	336.493.849.211				
Thuế TNDN hoãn lại phải trả						
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(966.084.955.101)	(966.084.955.101)	-	-		
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(92.907.266.928)	(75.610.031.835)	(17.297.235.093)	(12.948.691.634)		
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	-		
	(1.063.912.222.029)	(1.046.614.986.936)				
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(907.645.793)	26.300.258.348		

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	358.600.000.000
	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
NNH Mizuki	Phải thu từ việc hoàn vốn	210.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	184.131.448.062	129.795.386.819
	Doanh thu khác	12.885.296.803	-
Paragon	Góp vốn	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí quản lý	9.551.768.159	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận chuyển nhượng cổ phần	190.000.000.000	-
	Tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000

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

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	36.639.040.000	55.653.496.201
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	34.600.678.415	130.758.018.858
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.826.212.914	1.826.212.914
		351.965.931.329	467.137.727.973
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	154.440.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	100.000.000.000
		154.440.000	100.154.440.000
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ việc hoàn vốn	210.000.000.000	-
	Phải thu từ HĐHTKD	45.421.436.627	45.536.139.824
Paragon	Tạm ứng vốn góp	120.000.000.000	90.000.000.000
		375.421.436.627	135.536.139.824
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	2.717.563.181	4.171.501.321
Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	1.086.712.981	-
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	-	10.169.491.525
		-	75.000.000.000

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.841.783.885	8.841.783.885
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	14.284.263.541	18.176.949.951
TỔNG CỘNG	<u>23.126.047.426</u>	<u>27.018.733.836</u>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>554.092.083</u>	<u>554.092.083</u>

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	127.618.612.972	111.289.420.633
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u>(7.281.347.960)</u>	<u>(2.000.798.544)</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	120.337.265.012	109.288.622.089
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	<u>384.080.300</u>	<u>382.940.013</u>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	384.080.300	382.940.013
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	313	285
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	313	285

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023 ("NQĐHĐCĐ 2023").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2023.

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dưới 1 năm	10.734.062.136	41.388.031.714
Từ 1 đến 5 năm	19.988.850.000	73.739.201.857
Trên 5 năm	-	2.065.788.354
TỔNG CỘNG	<u>30.722.912.136</u>	<u>117.193.021.925</u>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dưới 1 năm	8.063.327.959	9.957.799.758
Từ 1 đến 5 năm	9.049.086.160	23.715.254.894
TỔNG CỘNG	<u>17.112.414.119</u>	<u>33.673.054.652</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

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

Cam kết khác

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

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


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

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

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



Võ Hoài Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2023



Nam Long Investment Corporation

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2023



Nam Long Investment Corporation

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2023



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Report on review of interim consolidated financial statements	4 - 5
Interim consolidated balance sheet	6 - 8
Interim consolidated income statement	9
Interim consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the interim consolidated financial statements	12 - 55

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 25th amended ERC dated 11 November 2022.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 30 June 2023, the Company has seventeen direct subsidiaries, six indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD") (***)	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company (formerly Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company)	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Construction Management and Investment Company Limited ("Nam Long CMI")	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("DNWF") (***)	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Commercial Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Ree New City Real Estate Corporation (***)	HCMC	Real estate	99.99
Jointly-controlled entity			
Paragon Dai Phuoc Limited Company ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	75.00
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

(**) The Company has 50% voting rights in this company.

(***) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2023 and as at the date of these consolidated financial statements.

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

THE COMPANY (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman
Mr Joseph Low Kar Yew	Member
Mr Nguyen Duc Thuan	Member
Mr Cao Tan Thach	Member
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member
Mr Ngian Siew Siong	Independent member

AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the period and at the date of this report are:

Mr Kenneth Michael Atkinson	Head
Mr Joseph Low Kar Yew	Member
Mr Tran Thanh Phong	Member
Mr Cao Tan Thach	Member

MANAGEMENT

Members of the Management during the period and at the date of this report are:

Mr Tran Xuan Ngoc	General Director
Mr Nguyen Huy Duc	Chief Financial Officer

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period and at the date of this report is Mr Nguyen Xuan Quang.

Mr Tran Xuan Ngoc is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2023 in accordance with the Chart of Authorisation effective from 11 March 2022.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation (“the Company”) is pleased to present its report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (“the Group”) for the six-month period ended 30 June 2023.

MANAGEMENT’S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the interim consolidated financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the period. In preparing those interim consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the interim consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

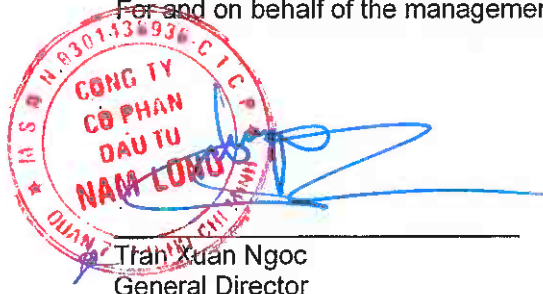
Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that the Group has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2023, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



TRẦN XUÂN NGỌC
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2023

Reference: 60755865/66921031/LR-HN

REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

To: The Shareholders and the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation (“the Company”) and its subsidiaries (collectively referred to as “the Group”), as prepared on 15 August 2023, and as set out on pages 6 to 55 which comprise the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2023, and the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

Management’s responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of interim consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors’ responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2023, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Duong Le Anthony
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 2223-2023-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2023

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 30 June 2023

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2023	31 December 2022
100	A. CURRENT ASSETS		23,705,459,823,976	23,720,012,081,453
110	I. Cash and cash equivalents	5	2,320,274,634,954	3,773,258,514,376
111	1. Cash		482,722,854,264	536,088,166,013
112	2. Cash equivalents		1,837,551,780,690	3,237,170,348,363
120	II. Short-term investment	6	1,172,434,058,928	987,365,844,583
123	1. Held-to-maturity investments		1,172,434,058,928	987,365,844,583
130	III. Current accounts receivables		3,376,794,278,274	3,569,826,440,405
131	1. Short-term trade receivables	7	1,282,875,552,557	1,309,886,554,022
132	2. Short-term advances to suppliers	8	836,083,035,827	1,232,260,845,097
135	3. Short-term loan receivables	9	106,289,212,750	106,289,212,750
136	4. Other short-term receivables	10	1,170,048,962,109	939,892,313,505
137	5. Provision for doubtful receivables	7, 10	(18,502,484,969)	(18,502,484,969)
140	IV. Inventories	11	16,152,059,837,822	14,830,200,081,461
141	1. Inventories		16,220,245,515,140	14,900,034,678,237
149	2. Provision for obsolete inventories		(68,185,677,318)	(69,834,596,776)
150	V. Other current assets		683,897,013,998	559,361,200,628
151	1. Short-term prepaid expenses	12	288,351,662,832	252,811,593,759
152	2. Value-added tax deductible	21	394,630,196,061	305,520,152,552
153	3. Tax and other receivables from the State	21	915,155,105	1,029,454,317

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2023

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2023	31 December 2022
200	B. NON-CURRENT ASSETS		3,143,292,524,441	3,364,697,022,035
210	<i>I. Long-term receivables</i>		17,193,239,189	10,633,048,718
216	1. Other long-term receivables	10	17,193,239,189	10,633,048,718
220	<i>II. Fixed assets</i>		150,272,851,367	153,707,759,983
221	1. Tangible fixed assets	13	65,730,520,128	66,645,142,177
222	Cost		171,344,605,343	168,508,130,279
223	Accumulated depreciation		(105,614,085,215)	(101,862,988,102)
227	2. Intangible fixed assets	14	84,542,331,239	87,062,617,806
228	Cost		118,452,288,197	111,298,040,797
229	Accumulated amortisation		(33,909,956,958)	(24,235,422,991)
230	<i>III. Investment properties</i>	15	331,156,498,447	337,131,750,860
231	1. Cost		372,006,519,041	371,543,396,641
232	2. Accumulated depreciation		(40,850,020,594)	(34,411,645,781)
240	<i>IV. Long-term asset in progress</i>		22,527,268,390	25,788,946,764
242	1. Construction in progress	16	22,527,268,390	25,788,946,764
250	<i>V. Long-term investments</i>	17	1,929,456,629,906	2,135,838,627,000
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	17.1	1,927,047,629,906	2,034,429,627,000
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
255	3. Held-to-maturity investments		-	99,000,000,000
260	<i>VI. Other long-term assets</i>		692,686,037,142	701,596,888,710
261	1. Long-term prepaid expenses	12	334,301,531,232	357,273,634,240
262	2. Deferred tax assets	35.3	352,883,438,511	336,493,849,211
269	3. Goodwill	18	5,501,067,399	7,829,405,259
270	TOTAL ASSETS		26,848,752,348,417	27,084,709,103,488

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2023

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2023	31 December 2022
300	C. LIABILITIES		13,697,592,671,242	13,769,578,919,067
310	I. Current liabilities		8,524,897,614,536	8,850,913,820,358
311	1. Short-term trade payables	19	941,978,579,543	981,345,391,935
312	2. Short-term advances from customers	20	3,351,356,690,546	3,271,109,040,894
313	3. Statutory obligations	21	166,369,068,196	326,797,594,881
314	4. Payables to employees		12,137,639,971	37,821,578,051
315	5. Short-term accrued expenses	22	970,067,806,511	921,674,055,649
318	6. Short-term unearned revenues	26	8,328,326,197	7,405,671,605
319	7. Other short-term payables	23	1,527,599,381,972	1,362,284,968,332
320	8. Short-term loan	24	1,411,677,199,018	1,804,070,814,139
321	9. Short-term provision	27	40,554,632,732	40,514,566,152
322	10. Bonus and welfare fund	25	94,828,289,850	97,890,138,720
330	II. Non-current liabilities		5,172,695,056,706	4,918,665,098,709
336	1. Long-term unearned revenues	26	316,767,306,053	354,459,090,724
337	2. Other long-term liabilities	23	137,453,660,301	121,408,898,440
338	3. Long-term loans and debts	24	3,634,931,317,524	3,375,233,283,030
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	1,063,912,222,029	1,046,614,986,936
342	5. Long-term provisions	27	19,630,550,799	20,948,839,579
400	D. OWNERS' EQUITY		13,151,159,677,175	13,315,130,184,421
410	I. Capital		13,151,159,677,175	13,315,130,184,421
411	1. Share capital	28.1	3,840,803,000,000	3,840,803,000,000
411a	- Shares with voting rights		3,840,803,000,000	3,840,803,000,000
412	2. Share premium	28.1	2,643,023,306,759	2,643,023,306,759
418	3. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	4. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	5. Undistributed earnings	28.1	2,523,373,760,843	2,493,257,204,347
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		2,395,755,147,871	1,936,983,493,907
421b	- Undistributed earnings of current period		127,618,612,972	556,273,710,440
429	6. Non-controlling interests	29	4,131,033,508,011	4,325,120,571,753
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		26,848,752,548,417	27,084,709,103,488


Vo Hoai Vu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Xuan Ngoc
General Director




Ho Chi Minh City, Vietnam

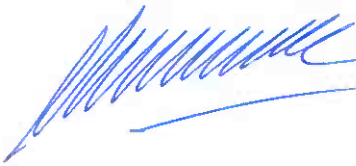
15 August 2023


INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2023	For the six-month period ended 30 June 2022
10	1. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	1,188,480,356,856	1,828,096,302,243
11	2. Costs of goods sold and services rendered	31	(468,010,846,950)	(1,016,631,495,838)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		720,469,509,906	811,464,806,405
21	4. Finance income	30.2	86,308,479,512	49,624,520,708
22	5. Finance expenses	33	(151,054,879,681)	(81,101,731,671)
23	- In which: Interest expenses		(151,054,879,681)	(81,101,731,671)
24	6. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	115,503,299,709	2,526,392,986
25	7. Selling expenses	32	(165,092,741,442)	(217,402,420,129)
26	8. General and administration expenses	32	(263,563,960,381)	(284,332,535,405)
30	9. Operating profit		342,569,707,623	280,779,032,894
31	10. Other income	34	18,851,249,912	8,819,062,462
32	11. Other expenses	34	(7,056,130,301)	(3,447,990,097)
40	12. Other profit	34	11,795,119,611	5,371,072,365
50	13. Accounting profit before tax		354,364,827,234	286,150,105,259
51	14. Current corporate income tax expense	35.1	(105,752,507,783)	(87,519,776,072)
52	15. Deferred tax (expense) income	35.3	(907,645,793)	26,300,258,348
60	16. Net profit after tax		247,704,673,658	224,930,587,535
61	17. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		127,618,612,972	111,289,420,633
62	18. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	120,086,060,686	113,641,166,902
70	19. Basic earnings per share	37	313	285
71	20. Diluted earnings per share	37	313	285


Vo Hoai Vu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Xuan Ngoc
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2023

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2023	For the six-month period ended 30 June 2022
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		354,364,827,234	286,150,105,259
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	23,537,798,298	13,553,774,587
03	Reversal of provisions		(2,927,141,658)	(596,170,694)
05	Profits from investing activities		(201,811,779,221)	(52,062,158,687)
06	Interest expenses	33	151,054,879,681	81,101,731,671
08	Operating profit before changes in working capital		324,218,584,334	328,147,282,136
09	Decrease (increase) in receivables		361,265,919,930	(546,700,012,152)
10	Increase in inventories		(1,265,273,603,631)	(533,382,800,749)
11	(Decrease) increase in payables		(3,787,646,464)	1,172,324,836,989
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(12,567,966,065)	2,146,983,423
14	Interest paid		(296,908,324,342)	(87,090,018,325)
15	Corporate income tax paid	21	(221,341,766,027)	(181,193,050,619)
17	Other cash outflows used in operating activities		(13,061,848,870)	(21,828,675,351)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(1,127,456,651,135)	132,424,545,352
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(9,250,179,945)	(29,767,319,036)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		268,040,000	-
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(315,391,925,972)	(1,306,387,595,020)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		229,323,711,627	1,794,974,335,468
25	Payments for investments in other entities and capital redemption		(120,000,000,000)	(533,600,000,000)
27	Interest and dividends received		113,070,808,655	87,989,317,694
30	Net cash flows (used in) from investing activities		(101,979,545,635)	13,208,739,106

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the six-month period ended 30 June 2023

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2023	For the six-month period ended 30 June 2022
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings	24.5	1,124,274,966,948	2,060,487,525,607
34	Repayment of borrowings	24.5	(1,277,163,387,167)	(1,232,224,780,795)
36	Dividends paid to shareholders	28.3, 29	(70,659,262,433)	(370,058,748,175)
40	Net cash flows (used in) from financing activities		(223,547,682,652)	458,203,996,637
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the period		(1,452,983,879,422)	603,837,281,095
60	Cash and cash equivalents at beginning of period		3,773,258,514,376	3,111,621,576,852
70	Cash and cash equivalents at end of period	5	2,320,274,634,954	3,715,458,857,947


Vo Hoai Vu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Tran Xuan Ngoc
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2023

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation (“the Company”) is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate (“ERC”) No. 0301438936 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (“DPI”) on 27 December 2005, and the 25th amended ERC dated 11 November 2022.

The Company’s shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”) with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QD-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 30 June 2023, the Company has seventeen direct subsidiaries, six indirect subsidiaries, two jointly-controlled entities and one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation (***)	Long An Province	Real estate	99.96
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company (“Nguyen Son”)	Ho Chi Minh City (“HCMC”)	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Mekong Joint Stock Company (formerly Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company)	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Joint Stock Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100.00
6D Joint Stock Company (“6D”)	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100.00
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100.00
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100.00
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company	HCMC	Construction and real estate	100.00
Nam Long Construction Management and Investment Company Limited (“Nam Long CMI”)	HCMC	Management service	100.00
Dong Nai Waterfront City LLC (***)	Dong Nai Province	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company (“Southgate”)	HCMC	Real estate	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Nam Long Commercial Company Limited	HCMC	Real estate	100.00
Ree New City Real Estate Corporation (***)	HCMC	Real estate	99.99
Jointly-controlled entity			
Paragon Dai Phuoc Company Limited (“Paragon”) (**)	HCMC	Real estate	75.00
NNH Mizuki Joint Stock Company (“NNH Mizuki”)	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

(**) The Company has 50% voting rights in this company.

(***) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2023 and as at the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour, road and bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 30 June 2023 is 884 (31 December 2022: 864 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Applied accounting Standards and System*

The interim consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND") are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying interim consolidated balance sheet, interim consolidated income statement, interim consolidated cash flow statement and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its interim consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

The interim consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 Basis of consolidation

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2023.

Subsidiaries are fully interim consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be interim consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the interim consolidated income statement and within equity in the interim consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories comprise development projects undertaken by the Group which are in the work in progress stage and including mainly apartments, town houses and villas for sale under construction and land held for sale.

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realizable value represents current selling price less estimated cost to complete apartments, town houses and villas, and estimated selling and marketing expenses.

Land held for constructing apartments, town houses and villas which is presented as part of "Inventories" is carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation, and infrastructure construction. Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value of inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim consolidated income statement.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim consolidated income statement.

3.4 *Fixed assets*

Tangible and intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal is (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) included in the interim consolidated income statement.

Land use rights ("LURs")

LURs are recorded as intangible fixed assets if the land is held for use in the production or business, for rental to others by the enterprise and when the Group receives the LUR certificate. The cost of LUR comprises any directly attributable costs of preparing the land for its intended use. LUR with indefinite useful life is not amortised.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and the land use rights certificate being issued are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45"). The land use right is amortized over the useful life, except for land use right having indefinite useful life is not amortised.

3.5 *Leased assets*

Where the Group is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 *Depreciation and amortisation*

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	25 - 47 years
Machinery and equipment	5 - 12 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment and furniture	3 - 8 years
Computer software	3 - 5 years
Land use rights	47 years
Other assets	3 - 5 years

3.7 *Investment properties*

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and amortisation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	6 - 47 years
Land use rights	47 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the interim consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim consolidated balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the interim consolidated income statement:

- ▶ Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- ▶ Show houses;
- ▶ Commission fees; and
- ▶ Other long-term prepaid expenses with associated economic benefits generated for more than one (1) year and being amortised over the period of no more than three (3) years.

3.10 *Business combinations and goodwill*

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the interim consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortised over a maximum period of 10 years on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the interim consolidated income statement.

3.11 *Investments*

Investments in associates

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the interim consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividends/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 *Investments* (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the interim consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the jointly controlled entities are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in the line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim consolidated income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the interim consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

3.12 *Payable and accruals*

Payable and accruals are recognised for amount to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at Group. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the interim consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 46 of the Labour Code.

3.14 *Provision*

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 3% to 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 *Foreign currency transactions*

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At the end of the period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the balance sheet dates which are determined as follows:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the interim consolidated income statement.

3.16 *Treasury shares*

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, re-issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

3.17 *Appropriation of net profit*

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors after approval by appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Appropriation of net profit* (continued)

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Management and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

▶ *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investments.

▶ *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.

▶ *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the interim consolidated balance sheet.

3.18 *Earnings per share*

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.19 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Revenue from construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the amount of work completed as certified by customers at the balance sheet date. Variations in contract work and claims are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that are probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

Sale of villas, town houses, and apartments

For villas, town houses and apartments sold after completion of construction, the revenue and associated costs are recognised when the significant risks and rewards of ownership of the villas, town houses, or apartments have passed to the buyers.

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructure are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructure are transferred to the customers.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 *Revenue recognition* (continued)

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

Interest is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Dividend is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease in the consolidation income statements.

3.20 *Taxation*

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the interim consolidated balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity.

3.21 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

3.22 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

Acquisition of additional shares in Southgate Corporation ("Southgate")

On 19 January 2023, the Group acquired an additional 5,000,000 ordinary shares, equivalent to 5% interest ownership in Southgate, from another investor. Accordingly, the Group increased its ownership interest in Southgate from 60% to 65%.

In addition, the Company also recognised a decrease in the cost of investment in Southgate for the value of dividends of preference shares accumulated up to the date of acquisition in accordance with the Agreement dated 31 March 2023.

The difference between consideration transferred and the value of net assets acquired in Southgate as at the transaction date amounting to VND 10,685,996,476 was recorded as a decrease in undistributed earnings in the Group's interim consolidated balance sheet (*Note 28.1*).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Cash on hand	7,473,719,269	2,832,171,266
Cash at banks	475,249,134,995	533,255,994,747
Cash equivalents (*)	<u>1,837,551,780,690</u>	<u>3,237,170,348,363</u>
TOTAL	<u>2,320,274,634,954</u>	<u>3,773,258,514,376</u>

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 4.1% to 6% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 4% to 11% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Trade receivables from other customers	930,909,621,228	842,748,826,049
Trade receivables from related parties (Note 36)	<u>351,965,931,329</u>	<u>467,137,727,973</u>
TOTAL	<u>1,282,875,552,557</u>	<u>1,309,886,554,022</u>
Provision for doubtful debts	<u>(1,396,733,162)</u>	<u>(1,396,733,162)</u>
NET	<u>1,281,478,819,395</u>	<u>1,308,489,820,860</u>

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Advances for purchases of land use rights	361,111,229,442	397,980,807,858
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	256,857,110,255
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,089,987,104	50,089,987,104
- Can Tho Land Fund Development Center	38,067,413,768	87,103,791,659
- Others	17,136,863,315	3,929,918,840
Advances for construction services	375,795,264,876	732,957,811,298
- Ricons Construction Investment Joint Stock Company	231,000,000,000	343,249,479,712
- Trung Tin Construction Design Investment Company Limited	59,764,686,824	10,656,722,590
- Tan Hiep Investment Company Limited	-	100,000,000,000
- Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	-	72,167,899,703
- Others	85,030,578,052	206,883,709,293
Others	<u>99,176,541,509</u>	<u>101,322,225,941</u>
TOTAL	<u>836,083,035,827</u>	<u>1,232,260,845,097</u>

In which:

Advance to other suppliers	835,928,595,827	1,132,106,405,097
Advance to related parties (Note 36)	154,440,000	100,154,440,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

9. SHORT TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>30 June 2023</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
<i>Individual 1</i>			
Loan 1	31,318,248,580	24 April 2024	6.0
Loan 2	18,200,000,000	24 April 2024	6.0
	<u>49,518,248,580</u>		
<i>Individual 2</i>			
Loan 1	17,500,000,000	29 August 2023	9.0
Loan 2	12,500,000,000	21 September 2023	9.0
Loan 3	2,500,000,000	1 December 2023	6.0
	<u>32,500,000,000</u>		
<i>Individual 3</i>			
Loan 1	15,230,004,170	24 April 2024	6.0
Loan 2	7,040,960,000	24 April 2024	6.0
	<u>22,270,964,170</u>		
<i>Individual 4</i>	<u>2,000,000,000</u>	18 December 2023	6.0
TOTAL	<u>106,289,212,750</u>		

Movements of loan receivables are as follows

	<i>31 December 2022</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>VND</i> <i>30 June 2023</i>
Individual 1	49,518,248,580	-	-	49,518,248,580
Individual 2	32,500,000,000	-	-	32,500,000,000
Individual 3	22,270,964,170	-	-	22,270,964,170
Individual 4	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000
TOTAL	<u>106,289,212,750</u>	-	-	<u>106,289,212,750</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Short-term		
Advances to employees for land compensation purpose	393,053,590,985	444,306,298,499
Deposits (i)	269,850,344,374	268,627,673,193
Capital redemption (Note 17.1)	210,000,000,000	-
Advance for capital contribution into a jointly controlled entity	120,000,000,000	90,000,000,000
Receivables of interest and shared profits	57,720,279,512	24,250,608,655
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)	48,139,094,762	49,079,207,300
Advances to employees for other business purposes	34,746,927,812	25,222,794,880
Others	36,538,724,664	38,405,730,978
	<u>1,170,048,962,109</u>	<u>939,892,313,505</u>
Long-term		
Deposit	17,193,239,189	10,633,048,718
TOTAL	1,187,242,201,298	950,525,362,223
Provision for doubtful debts	(17,105,751,807)	(17,105,751,807)
NET	<u>1,170,136,449,491</u>	<u>933,419,610,416</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	794,715,012,864	797,883,470,592
Due from related parties (Note 36)	375,421,436,627	135,536,139,824

(i) Deposits mainly represent the following:

- The deposit amount of VND 145,952,435,693 to acquire land lot relating to the project located at Duong Quan Commune, Thuy Nguyen District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 100,000,000,000 to acquire part of a project located at An Duong District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 22,300,000,000 to guarantee for the project located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City; and
- Other deposits for operating purposes.

(ii) The amount represented to the investment in the following business operating systems:

- BCC with NHH Mizuki with amount of VND 45,536,139,824 to develop the Commercial Area of the Mizuki Park Project with total area of 3,247 m² located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. As at 30 June 2023, this project was under development stage.
- BCC with 21st Century Joint Stock Company with amount of VND 2,602,954,938 in 2015 to develop Lot 9B7 Residential Area on an area of 5.9 hectares in South Sai Gon Urban Area, The Company has 60% interest in this BCC. The profit shared from this BCC is based on the fixed rate. As at 30 June 2023, this project was under handing over stage.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

11. INVENTORIES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Inventory properties under development (i)	16,188,962,215,941	14,853,292,963,107
Project management services	19,046,428,651	31,398,107,844
Construction materials	12,236,870,548	15,343,607,286
TOTAL	16,220,245,515,140	14,900,034,678,237
Provision for obsolete inventories	(68,185,677,318)	(69,834,596,776)
NET	16,152,059,837,822	14,830,200,081,461
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*) (**)	8,889,411,946,873	8,299,807,706,532
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,600,708,078,467	3,516,413,489,870
Waterpoint Phase 2 project (*)	1,481,941,318,047	1,454,233,813,371
Hoang Nam project (Akari) (**)	818,663,218,461	409,510,918,803
Can Tho project (**)	699,063,336,934	507,113,721,136
Phu Huu project	244,717,855,525	239,587,937,105
Nguyen Son project	116,700,509,740	106,117,771,299
Phuoc Long B project – Extension	103,090,488,134	99,142,430,839
VSIP Hai Phong	68,032,274,419	68,032,274,419
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	66,973,370,147	66,503,172,247
Binh Duong project (Ehome 4 project)	31,386,306,782	12,960,800,537
Areco project (Flora Novia) (**)	23,964,074,021	28,758,807,524
Long An 36ha project	14,185,627,146	14,368,820,256
Phu Duc project	2,584,069,675	2,584,069,675
Others	27,539,741,570	28,157,229,494

(*) The following LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 24):

- LURs in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province; and
- LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

(**) During the period, the Group capitalised interest amounting to VND 55,400,355,672 to those inventory properties under development (for the six-month period ended 30 June 2022: VND 90,159,928,521).

12. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Short-term		
Commission and guarantee fees	271,820,031,259	241,602,459,553
Tools and supplies	11,493,569,835	7,222,143,799
Others	5,038,061,738	3,986,990,407
	<u>288,351,662,832</u>	<u>252,811,593,759</u>
Long-term		
Commission fees	206,174,631,727	175,495,489,922
Tools and supplies	16,300,241,753	20,338,931,694
Others	111,826,657,752	161,439,212,624
	<u>334,301,531,232</u>	<u>357,273,634,240</u>
TOTAL	622,653,194,064	610,085,227,999

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	Total	VND
Cost:							
31 December 2022	98,666,140,312	27,436,432,195	27,421,047,617	10,746,062,958	4,238,447,197	168,508,130,279	
New purchase	261,672,727	30,078,000	1,708,181,818	-	96,000,000	2,095,932,545	
Transfer from investment properties	2,085,997,064	-	-	-	-	2,085,997,064	
Disposal	-	(1,345,454,545)	-	-	-	(1,345,454,545)	
30 June 2023	101,013,810,103	26,121,055,650	29,129,229,435	10,746,062,958	4,334,447,197	171,344,605,343	
<i>In which:</i>							
Fully depreciated	11,210,599,497	5,955,195,467	3,106,602,326	10,746,062,958	1,292,036,145	32,310,496,393	
Accumulated depreciation:							
31 December 2022	(55,172,683,342)	(14,925,173,812)	(20,280,730,175)	(9,734,900,826)	(1,749,499,947)	(101,862,988,102)	
Depreciation for the period	(1,524,222,007)	(651,914,385)	(1,802,933,763)	(1,011,162,132)	(106,319,371)	(5,096,551,658)	
Disposal	-	1,345,454,545	-	-	-	1,345,454,545	
30 June 2023	(56,696,905,349)	(14,231,633,652)	(22,083,663,938)	(10,746,062,958)	(1,855,819,318)	(105,614,085,215)	
Net carrying amount:							
31 December 2022	43,493,456,970	12,511,258,383	7,140,317,442	1,011,162,132	2,488,947,250	66,645,142,177	
30 June 2023	44,316,904,754	11,889,421,998	7,045,565,497	-	2,478,627,879	65,730,520,128	
<i>In which:</i>							
Pledged as loans security (Note 24.1)	3,267,194,070	-	-	-	-	3,267,194,070	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	<i>Land use rights (*)</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2022	13,564,231,213	97,733,809,584	111,298,040,797
New purchase	-	7,154,247,400	7,154,247,400
30 June 2023	<u>13,564,231,213</u>	<u>104,888,056,984</u>	<u>118,452,288,197</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	8,350,056,807	8,350,056,807
Accumulated amortisation:			
31 December 2022	(2,490,721,905)	(21,744,701,086)	(24,235,422,991)
Amortisation for the period	(41,126,010)	(9,633,407,957)	(9,674,533,967)
30 June 2023	<u>(2,531,847,915)</u>	<u>(31,378,109,043)</u>	<u>(33,909,956,958)</u>
Net carrying amount:			
31 December 2022	<u>11,073,509,308</u>	<u>75,989,108,498</u>	<u>87,062,617,806</u>
30 June 2023	<u>11,032,383,298</u>	<u>73,509,947,941</u>	<u>84,542,331,239</u>

(*) Part of land use rights was used to pledge as loans security of the Group (Note 24).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
31 December 2022	25,019,644,770	346,523,751,871	371,543,396,641
Transfer from construction in progress	-	463,122,400	463,122,400
30 June 2023	<u>25,019,644,770</u>	<u>346,986,874,271</u>	<u>372,006,519,041</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciation	23,159,092,750	-	23,159,092,750
Accumulated depreciation and amortisation:			
31 December 2022	(9,610,737,250)	(24,800,908,531)	(34,411,645,781)
Charge for the period	(19,726,726)	(6,418,648,087)	(6,438,374,813)
30 June 2023	<u>(9,630,463,976)</u>	<u>(31,219,556,618)</u>	<u>(40,850,020,594)</u>
Net carrying amount:			
31 December 2022	<u>15,408,907,520</u>	<u>321,722,843,340</u>	<u>337,131,750,860</u>
30 June 2023	<u>15,389,180,794</u>	<u>315,767,317,653</u>	<u>331,156,498,447</u>

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Rental income from investment properties	16,585,337,581	10,854,979,951
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	(6,438,374,813)	(3,906,947,543)

The future annual rental receivable under the operating leases is included in Note 38.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 June 2023. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the interim consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
An Thanh market construction expenses	12,738,288,465	12,914,998,010
Others	9,788,979,925	12,873,948,754
TOTAL	22,527,268,390	25,788,946,764

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Investment in an associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	1,927,047,629,906	2,034,429,627,000
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
Held-to-maturity investments	-	99,000,000,000
TOTAL	1,929,456,629,906	2,135,838,627,000

17.1 Investment in an associate and a jointly-controlled entity

Entities	Business	30 June 2023		31 December 2022	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Paragon Dai Phuoc Limited Company (i)	Real Estate	75.00	1,251,778,695,316	75.00	1,251,778,695,316
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	540,000,000,000	50.00	750,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Real estate	30.59	834,000,000	30.59	834,000,000
TOTAL			1,792,612,695,316		2,002,612,695,316

(i) The principal activity of Paragon is to develop Nam Long Dai Phuoc Residential Area on an area of 45 hectares in Dai Phuoc Island, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam.

(ii) The main activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Urban Area on an area of 26 hectares in Saigon South Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

In accordance with the Shareholders' Resolution No 05/2023/NQ/DHDCD dated 21 June 2023 of NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki"), NNH Mizuki redeemed its share capital and returned to their shareholders based on their actual percentage of interest ownership. Accordingly, the Company redeemed the investment in NNH Mizuki with the amount of VND 210,000,000,000. On 27 June 2023, NNH Mizuki received 5th ERC issued by DPI of Ho Chi Minh City approving for such the decrease in share capital.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities (continued)

Detail of this investment in an associate and jointly-controlled entities are as follows:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND Total
Cost of investment:				
31 December 2022	834,000,000	750,000,000,000	1,251,778,695,316	2,002,612,695,316
Decrease in period	-	(210,000,000,000)	-	(210,000,000,000)
30 June 2023	834,000,000	540,000,000,000	1,251,778,695,316	1,792,612,695,316
Accumulated share in post-acquisition profit:				
31 December 2022	7,007,096,512	24,809,835,172	-	31,816,931,684
Profits (loss) from associates and joint ventures	1,240,556,385	114,471,363,975	(208,620,651)	115,503,299,709
Dividend from preference shares	-	(12,885,296,803)	-	(12,885,296,803)
30 June 2023	8,247,652,897	126,395,902,344	(208,620,651)	134,434,934,590
Net carrying amount:				
31 December 2022	7,841,096,512	774,809,835,172	1,251,778,695,316	2,034,429,627,000
30 June 2023	9,081,652,897	666,395,902,344	1,251,570,074,665	1,927,047,629,906

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	30 June 2023		31 December 2022	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Finance Investment Corporation	Financing activities	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

	6D	Southgate	VND Total
Cost:			
31 December 2022 and 30 June 2023	<u>7,601,818,460</u>	<u>9,408,936,083</u>	<u>17,010,754,543</u>
Accumulated amortisation:			
31 December 2022	(5,321,272,942)	(3,860,076,342)	(9,181,349,284)
Amortisation for the period	<u>(760,181,844)</u>	<u>(1,568,156,016)</u>	<u>(2,328,337,860)</u>
30 June 2023	<u>(6,081,454,786)</u>	<u>(5,428,232,358)</u>	<u>(11,509,687,144)</u>
Net carrying amount:			
31 December 2022	<u>2,280,545,518</u>	<u>5,548,859,741</u>	<u>7,829,405,259</u>
30 June 2023	<u>1,520,363,674</u>	<u>3,980,703,725</u>	<u>5,501,067,399</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended**19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Cotecons Construction Joint Stock Company	202,362,309,226	73,046,074,690
Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	67,708,377,730	88,942,806,296
Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	53,227,672,869	58,651,447,493
Ricons Construction Investment Joint Stock Company	39,871,328,172	125,696,141,270
Hung Quoc Think Services Trading Company Limited	28,039,099,804	62,829,672,086
Payables to other suppliers	<u>550,769,791,742</u>	<u>572,179,250,100</u>
TOTAL	<u>941,978,579,543</u>	<u>981,345,391,935</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	939,261,016,362	977,173,890,614
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	2,717,563,181	4,171,501,321

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Advances from customers purchasing real estate properties (*)	2,687,769,977,565	2,608,609,040,894
Advance for disposal of shares (**)	662,500,000,000	662,500,000,000
Others	<u>1,086,712,981</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>3,351,356,690,546</u>	<u>3,271,109,040,894</u>
<i>In which:</i>		
<i>Due from other parties</i>	3,350,269,977,565	3,271,109,040,894
<i>Due from a related party (Note 36)</i>	1,086,712,981	-

(*) This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land use rights which were not handed-over as at the interim consolidated balance sheet date.

(**) This amount represented advances received from Paragon Urban Development Co.,Ltd for disposal of 25% interest ownership of Paragon in accordance with Share Transfer Agreement dated 30 August 2021.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	31 December 2022	Increase	Decrease	VND 30 June 2023
Receivable				
Value-added tax	305,520,152,552	270,384,618,160	(181,274,574,651)	394,630,196,061
Corporate income tax ("CIT")	83,646,694	487,324,219	(495,334,219)	75,636,694
Other taxes	945,807,623	632,896,759	(739,185,971)	839,518,411
TOTAL	306,549,606,869	271,504,839,138	(182,509,094,841)	395,545,351,166
Payable				
Corporate income tax	241,335,936,381	105,752,507,783	(221,341,766,027)	125,746,678,137
<i>In which:</i>				
CIT	214,808,130,814	103,453,504,628	(217,377,049,056)	100,884,586,386
<i>Prepayment of CIT based on payment progress of customers</i>	26,527,805,567	2,299,003,155	(3,964,716,971)	24,862,091,751
Personal income tax	42,279,725,413	71,444,571,425	(86,079,560,221)	27,644,736,617
Value-added tax (*)	42,880,210,293	178,789,883,880	(208,941,424,580)	12,728,669,593
Other taxes	301,722,794	1,881,280,478	(1,934,019,423)	248,983,849
TOTAL	326,797,594,881	357,868,243,566	(518,296,770,251)	166,369,068,196

(*) Movement of value-added tax payable represented the amount declared and being offset during the period.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Cost-to-complete of projects	718,203,918,994	704,639,605,872
Interest expense payables	124,713,270,713	159,934,359,702
Other operating costs	127,150,616,804	57,100,090,075
TOTAL	<u>970,067,806,511</u>	<u>921,674,055,649</u>

23. OTHER PAYABLES

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Short-term		
Deposits from customers purchasing real estate products	578,027,480,519	574,974,307,519
Dividends payable to non-controlling interests	525,187,792,982	391,819,680,184
Maintenance and warranty expenses	289,109,178,283	274,034,531,009
Deposits received from others	86,886,265,895	78,513,760,713
Others	48,388,664,293	42,942,688,907
	<u>1,527,599,381,972</u>	<u>1,362,284,968,332</u>
Long-term		
Deposit received	118,366,527,396	121,188,855,790
Others	19,087,132,905	220,042,650
	<u>137,453,660,301</u>	<u>121,408,898,440</u>
TOTAL	<u>1,665,053,042,273</u>	<u>1,483,693,866,772</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	1,665,053,042,273	1,408,693,866,772
Due from related parties (Note 36)	-	75,000,000,000

24. LOANS

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 24.1)	699,838,854,068	919,137,730,587
Short-term loans from individuals (Note 24.3)	408,000,000,000	408,000,000,000
Current portion of long-term loans from banks (Note 24.2)	303,838,344,950	27,644,565,225
Current portion of long-term bonds	-	449,288,518,327
	<u>1,411,677,199,018</u>	<u>1,804,070,814,139</u>
Long-term		
Bonds (Note 24.4)	2,584,780,235,604	2,564,587,396,012
Long-term loans from banks (Note 24.2)	1,050,151,081,920	810,645,887,018
	<u>3,634,931,317,524</u>	<u>3,375,233,283,030</u>
TOTAL	<u>5,046,608,516,542</u>	<u>5,179,304,097,169</u>

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan from banks

Details of the short-term loans from banks to support working capital requirements are as follows:

Banks	30 June 2023	Maturity date	Interest rate % p.a	Description of collaterals
VND				
Orient Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	299,927,153,706	From 30 September 2023 to 29 March 2024	8.8% - 10.0%	Lot 2479 and Lot 226, Map sheet number 5 and Lot 779, Map sheet number 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	126,373,271,198	From 14 October 2023 to 28 June 2024	9.3% - 11.3%	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC of Nam Khang (Notes 13 and 14)
Loan 3	29,299,424,127	From 15 September 2023 to 21 November 2023	11.5% - 13%	Guarantee by the Company
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch				
	89,793,731,248	28 December 2023	9.0% - 9.2%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited				
	87,568,020,690	From 28 July 2023 to 20 February 2024	7.76% - 10.18%	Lot 6262, Map sheet number 6, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
United Oversea Bank One Member Limited Liability Bank				
	66,877,253,099	From 12 July 2023 to 26 December 2023	7.45% - 7.65%	Remaining receivables from the Construction Contract of Block A5, B2 of MR1 Southgate project of Nam Khang
TOTAL	699,838,854,068			

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.2 Long-term loan from banks

Details of the long-term loans from banks are as follows:

Banks	30 June 2023	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collaterals
	VND			% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank	621,635,075,407	From 26 May 2024 to 31 May 2025	Financing for investing and developing Izumi project	10.50%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project (Note 11)
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	398,095,940,235	From 16 April 2025 to 18 January 2027	Financing for investing and developing Izumi project	7.90%	Guarantee by Hankyu Hanshin Holding, Inc
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	334,258,411,228	From 22 November 2024 to 22 May 2026	Financing for investing and developing Izumi project	8.74%	LUR of Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project (Note 11)

TOTAL 1,353,989,426,870

In which:

- Non-current portion 1,050,151,081,920
- Current portion 303,838,344,950

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Short-term loans from individuals

Details of the unsecured short-term loans from individuals to support working capital requirements are as follows:

<i>Banks</i>	<i>30 June 2023</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a</i>
Individual 5	160,000,000,000	30 September 2023	5.50%
Individual 6	130,000,000,000	30 September 2023	5.50%
Individual 7	92,000,000,000	30 September 2023	5.50%
	<u>26,000,000,000</u>	26 September 2023	5.50%
TOTAL	<u>408,000,000,000</u>		



NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Bonds

Arrangement organisations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
Ho Chi Minh City Securities Joint Stock Company	International Finance Corporation	1,000,000,000,000	9.35% - 12.94%	28 March 2029	Implement the Company's investment plans and projects	182,553,653 Nam Long VCD's shares owned by the Group
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	950,000,000,000	15.78%	6 September 2024	Implement the Company's investment plans and projects	Unsecured
GuarantCo Ltd	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000				
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
		(25,219,764,396)				
Less: Issuance costs		2,584,780,235,604				
30 June 2023						
<i>In which:</i>						
- Non-current portion		2,584,780,235,604				
- Current portion		-				

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.5 Movements of loans and bond during the period

	<i>Loans</i>	<i>Bond</i>	<i>VND Total</i>
31 December 2022	2,165,428,182,830	3,013,875,914,339	5,179,304,097,169
Drawdown from borrowings	1,124,274,966,948	-	1,124,274,966,948
Repayment from borrowings	(827,874,868,840)	(449,288,518,327)	(1,277,163,387,167)
Cost of issuing bonds	-	(808,820,690)	(808,820,690)
Allocated cost of issuing bonds	-	21,001,660,282	21,001,660,282
30 June 2023	<u>2,461,828,280,938</u>	<u>2,584,780,235,604</u>	<u>5,046,608,516,542</u>

25. BONUS AND WELFARE FUND

	<i>VND</i>	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
1 January	97,890,138,720	83,392,397,124
Increase (Note 28.1)	10,000,000,000	42,161,004,507
Fund usage	<u>(13,061,848,870)</u>	<u>(11,118,675,351)</u>
30 June	<u>94,828,289,850</u>	<u>114,434,726,280</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

- The value of the Group's income received from the transfer part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki Joint Stock Company and the profit arising from providing services deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in these joint ventures. The unearned revenue will be realised once the houses developed by these projects are handed to customers; and
- The rental fees which was received in advance for the whole rental period and are amortised periodically.

Details are as follow:

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Short-term		
Rental fees received in advance	8,328,326,197	7,405,671,605
Long-term		
Unrealized profit of Mizuki Park Project	268,777,535,774	300,433,505,775
Rental fees received in advance	47,989,770,279	54,025,584,949
	316,767,306,053	354,459,090,724
TOTAL	325,095,632,250	361,864,762,329

27. PROVISIONS

The balance represented the provision for warranty for work and work items completed which was handed over as at the interim consolidated balance sheet date.

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

28 OWNERS' EQUITY

28.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
For the six-month period ended 30 June 2022							
1 January 2022	3,829,400,130,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,444,093,640,820	8,929,443,179,141	
Net profit after tax	-	-	-	-	111,289,420,633	111,289,420,633	
Cash dividends declared	-	-	-	-	(213,948,585,639)	(213,948,585,639)	
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(42,161,004,507)	(42,161,004,507)	
Bonus of the Board of Directors	-	-	-	-	(10,710,000,000)	(10,710,000,000)	
Increase ownership in a subsidiary	-	-	-	-	(125,107,471,274)	(125,107,471,274)	
30 June 2022	3,829,400,130,000	2,643,023,306,759	10,709,490,423	2,216,611,139	2,163,456,000,033	8,648,805,538,354	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
For the six-month period ended 30 June 2023						
1 January 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
Net profit after tax	-	-	-	-	127,618,612,972	127,618,612,972
Cash dividends declared (i)	-	-	-	-	(76,816,060,000)	(76,816,060,000)
Contribution to bonus and welfare funds (ii)	-	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
Equity transactions with non-controlling interest (Note 4)	-	-	-	-	(10,685,996,476)	(10,685,996,476)
30 June 2023	<u>3,840,803,000,000</u>	<u>2,643,023,306,759</u>	<u>10,709,490,423</u>	<u>2,216,611,139</u>	<u>2,523,373,760,843</u>	<u>9,020,126,169,164</u>

(i) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 10/2023/NQ/HDQT/NLG dated 11 May 2023, the Company was approved to pay 2022 dividends by cash at 2% par value. This was also approved in accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2023/NQ/DHDCD/NLG dated 22 April 2023.

(ii) In accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2021/NQ/DHDCD/NLG dated 23 April 2022, the shareholders approved the appropriation of welfare fund of VND 10,000,000,000.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 30 June 2023</i>	<i>As at 31 December 2022</i>
Authorised shares	384,080,300	384,080,300
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	<i>384,080,300</i>	<i>384,080,300</i>
Ordinary shares	384,080,300	384,080,300
Shares in circulation		
Ordinary shares	384,080,300	384,080,300

Par value of outstanding share: VND 10,000 per share (31 December 2022: VND 10,000 per share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

28.3 Increase and decrease in share capital

	<i>VND</i>	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Share capital		
Beginning and ending balances	<u>3,840,803,000,000</u>	<u>3,829,400,130,000</u>
Dividend declared and paid during the period		
Cash dividends declared	76,816,060,000	213,948,585,639
Dividends paid in cash	68,120,933,093	227,942,094,925

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND	
	<i>30 June 2023</i>	<i>31 December 2022</i>
Contributed charter capital	2,417,160,473,936	2,554,349,364,448
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	1,343,858,335,424
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Undistributed earnings	<u>343,635,602,404</u>	<u>400,533,775,634</u>
TOTAL	<u>4,131,033,508,011</u>	<u>4,325,120,571,753</u>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
1 January	4,325,120,571,753	4,598,222,320,688
Net profit for the period	120,086,060,686	113,641,166,902
Equity transactions with non-controlling interest	(137,188,890,512)	(233,492,528,726)
Capital withdrawal by cash	-	(175,000,000,000)
Dividends declared (*)	<u>(176,984,233,916)</u>	<u>(180,641,036,812)</u>
30 June	<u>4,131,033,508,011</u>	<u>4,122,729,922,052</u>
(*) In which:		
Dividends paid in cash	2,538,329,340	142,116,653,250

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

30. REVENUES

30.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Net revenues	1,188,480,356,856	1,828,096,302,243
<i>In which:</i>		
<i>Sale of land use rights, apartments, town houses and villas</i>	<i>1,052,072,374,413</i>	<i>1,718,682,804,092</i>
<i>Rendering of services</i>	<i>102,191,527,068</i>	<i>86,533,679,475</i>
<i>Sales from construction services</i>	<i>17,631,117,794</i>	<i>12,024,838,725</i>
<i>Rental income from investment properties</i>	<i>16,585,337,581</i>	<i>10,854,979,951</i>
TOTAL	<u>1,188,480,356,856</u>	<u>1,828,096,302,243</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sale to other parties</i>	<i>1,004,348,908,794</i>	<i>1,698,300,915,424</i>
<i>Sales to related parties (Note 36)</i>	<i>184,131,448,062</i>	<i>129,795,386,819</i>

30.2 Finance income

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Interest income	86,308,479,512	49,535,765,701
Others	-	88,755,007
TOTAL	<u>86,308,479,512</u>	<u>49,624,520,708</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Cost of land, apartments, town houses and villas	411,746,409,079	928,322,824,724
Cost of rendering of services	39,111,898,686	69,222,005,088
Cost of construction services	8,992,915,013	11,409,875,145
Operating costs of investment properties	8,159,624,172	7,676,790,881
TOTAL	<u>468,010,846,950</u>	<u>1,016,631,495,838</u>

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Selling expenses		
Commission fees	133,157,139,685	188,799,287,622
Marketing fees and show-houses costs	13,902,993,979	14,073,148,966
External services	7,433,573,466	3,598,729,986
Salary expenses	7,389,813,166	10,554,339,150
Others	3,209,221,146	376,914,405
	<u>165,092,741,442</u>	<u>217,402,420,129</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	141,127,923,891	177,108,882,240
External services	84,682,594,116	83,286,802,681
Rental expenses	17,988,309,355	8,240,596,604
Depreciation expenses	11,359,738,723	6,112,793,813
Others	8,405,394,296	9,583,460,067
	<u>263,563,960,381</u>	<u>284,332,535,405</u>
TOTAL	<u>428,656,701,823</u>	<u>501,734,955,534</u>

33. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	<u>151,054,879,681</u>	<u>81,101,731,671</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Other income		
Gain from contract compensation	13,437,866,698	5,760,219,804
Others	<u>5,413,383,214</u>	<u>3,058,842,658</u>
	<u>18,851,249,912</u>	<u>8,819,062,462</u>
Other expenses		
Penalty	(4,220,596,239)	(423,055,685)
Others	<u>(2,835,534,062)</u>	<u>(3,024,934,412)</u>
	<u>(7,056,130,301)</u>	<u>(3,447,990,097)</u>
OTHER PROFIT	<u>11,795,119,611</u>	<u>5,371,072,365</u>

35. CORPORATE INCOME TAX

The statutory enterprise income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits. The CIT rates applicable for the Group's subsidiaries are ranging from 10% to 20% per entity and per project.

The tax returns filed by the Group are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the interim consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

35.1 CIT expense

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Current tax expense	103,429,037,107	87,353,258,872
Under provision of CIT from previous years	<u>2,323,470,676</u>	<u>166,517,200</u>
	105,752,507,783	87,519,776,072
Deferred tax expense (income) (Note 35.3)	<u>907,645,793</u>	<u>(26,300,258,348)</u>
TOTAL	<u>106,660,153,576</u>	<u>61,219,517,724</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.1 CIT expense (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>	VND
Accounting profit before tax	354,364,827,234	286,150,105,259	
At applicable CIT rate	70,796,079,077	57,230,021,052	
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>			
Unrecognized deferred tax on tax loss carried forward	32,148,405,583	-	-
Non-deductible interest expenses (i)	22,670,684,966	-	-
Under provision of CIT from previous years	2,323,470,676	166,517,200	
Non-deductible expenses	1,088,339,342	4,044,040,776	
Goodwill allocation	465,667,572	441,542,096	
Profit share from associates and jointly controlled entities	(23,100,659,942)	(505,278,597)	
Others	268,166,302	(157,324,803)	
CIT expense	106,660,153,576	61,219,517,724	

- (i) In accordance with Decree No. 132/2020/ND-CP issued by the Government on 5 November 2020 which provides regulations on tax administration for the Company having related parties' transactions, this is the estimated non-deductible interest expense exceeding the prescribed threshold, which have not been deducted when calculating CIT for the current period, has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

35.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the period. The taxable profit of the parent company and its subsidiaries for the year differs from profit as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous periods.

	Interim consolidated balance sheet		Interim consolidated income statement		VND
	30 June 2023	31 December 2022	For the six-month period ended 30 June 2023	For the six-month period ended 30 June 2022	
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits ("URP") eliminated in consolidation	192,843,584,827	179,955,651,593	12,887,933,234	29,747,101,667	
Accrued expenses	105,214,318,224	102,220,042,778	2,994,275,446	(1,544,046,895)	
Prepayment of corporate income tax based on 1% payment progress of customers	49,490,741,765	49,378,025,988	112,715,777	8,569,816,274	
Tax loss carried forward	5,334,793,695	4,940,128,852	-	4,811,705,482	
Others			394,664,843	(2,335,626,546)	
	352,883,438,511	336,493,849,211			
Deferred tax liabilities					
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(966,084,955,101)	(966,084,955,101)	-	-	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(92,907,266,928)	(75,610,031,835)	(17,297,235,093)	(12,948,691,634)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	(4,920,000,000)	-	-	
	(1,063,912,222,029)	(1,046,614,986,936)			
Net deferred tax (expense) income			(907,645,793)	26,300,258,348	

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 30 June 2023 is as follows:

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	Jointly-controlled entity
Paragon Dai Phuoc Company Limited ("Paragon")	Jointly-controlled entity
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Associate
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Related party
Tan Hiep Investment Company Limited	Related party

Significant transactions of the Group with related parties during the period were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Acquisition of shares	-	358,600,000,000
	Received for capital contribution	-	64,830,508,475
NNH Mizuki	Capital redemption	210,000,000,000	-
	Rendering of services	184,131,448,062	129,795,386,819
	Other income	12,885,296,803	-
Paragon	Capital contribution	30,000,000,000	-
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	9,551,768,159	-
Tan Hiep Investment Company Limited	Acquisition of shares	190,000,000,000	-
	Advance for acquisition of shares	-	100,000,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>VND</i>	
		<i>30 June 2023</i>	<i>31 December 2022</i>
<i>Short-term trade receivables</i>			
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Disposal of investment	278,900,000,000	278,900,000,000
Paragon	Project management services	36,639,040,000	55,653,496,201
NNH Mizuki	Project management services	34,600,678,415	130,758,018,858
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Project management services	1,826,212,914	1,826,212,914
		<u>351,965,931,329</u>	<u>467,137,727,973</u>
<i>Short-term advance to suppliers</i>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Advance for management service	154,440,000	154,440,000
Tan Hiep Investment Company Limited	Advance for construction service	-	100,000,000,000
		<u>154,440,000</u>	<u>100,154,440,000</u>
<i>Other short-term receivables</i>			
NNH Mizuki	Capital redemption Receivables from BCC	210,000,000,000	-
		45,421,436,627	45,536,139,824
Paragon	Advance for contribution capital	120,000,000,000	90,000,000,000
		<u>375,421,436,627</u>	<u>135,536,139,824</u>
<i>Short-term payable</i>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Management fee	2,717,563,181	4,171,501,321
<i>Short-term advance from customer</i>			
NNH Mizuki	Construction consulting service	1,086,712,981	-
<i>Other short-term payables</i>			
Thai Binh Investment Joint Stock Company	Advance capital contribution	-	64,830,508,475
Tan Hiep Investment Company Limited	Advance capital contribution	-	10,169,491,525
		<u>-</u>	<u>75,000,000,000</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Remunerations for members of the BODs	8,841,783,885	8,841,783,885
Remunerations for members of the Management	14,284,263,541	18,176,949,951
TOTAL	<u>23,126,047,426</u>	<u>27,018,733,836</u>

Salary and operating expenses of the Audit Committee is as follow:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Salary and operating expenses of Board of Audit Committee	554,092,083	554,092,083

37. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

The following reflects the income and share data used in the basic earnings per share computations:

	<i>For the six-month period ended 30 June 2023</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2022</i>
Net profit after tax (VND)	127,618,612,972	111,289,420,633
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(7,281,347,960)</i>	<i>(2,000,798,544)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	120,337,265,012	109,288,622,089
Weighted average number of ordinary shares during the period (<i>shares</i>)	384,080,300	382,940,013
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	384,080,300	382,940,013
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	313	285
<i>Diluted earnings per share</i>	313	285

- (i) Net profit used to compute earnings per share for the the six-month period ended 30 June 2022 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2022 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting's Resolution No 01/2022/NQ/DHDCH/NLG dated 22 April 2023 ("AGM Resolution 2023").

Net profit used to compute earnings per share for the six-month period ended 30 June 2023 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors as approved in accordance with the AGM Resolution 2023.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 30 June 2023 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Less than one year	10,734,062,136	41,388,031,714
From one to five years	19,988,850,000	73,739,201,857
Over five	-	2,065,788,354
TOTAL	<u>30,722,912,136</u>	<u>117,193,021,925</u>

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 30 June 2023 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	30 June 2023	31 December 2022
Less than one year	8,063,327,959	9,957,799,758
From one to five years	9,049,086,160	23,715,254,894
TOTAL	<u>17,112,414,119</u>	<u>33,673,054,652</u>

Capital commitments

As at 30 June 2023, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa and strategy consulting projects as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Akari project	2,722,730,535,290	598,283,497,866	2,124,447,037,424
Izumi project	843,834,666,668	63,011,419,549	780,823,247,119
Mizuki project	223,541,405,000	95,649,308,525	127,892,096,475
Southgate project	188,826,603,000	94,643,343,316	94,183,259,684
Others	15,497,218,114	8,832,287,761	6,664,930,353
TOTAL	<u>3,994,430,428,072</u>	<u>860,419,857,017</u>	<u>3,134,010,571,055</u>

Other commitment

As at the balance sheet date, the Company has the guarantee to loan of a related party with credit limit as follows:

			VND	
<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>30 June 2023</i>	<i>31 December 2022</i>
Nam Long CMI	Subsidiary	Bank loan	<u>30,000,000,000</u>	<u>30,000,000,000</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2023 and for the six-month period then ended

39. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying interim consolidated financial statements of the Group.


Vo Hai Vu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Xuan Ngoc
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam

15 August 2023

