

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 – 43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2022	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.401.676.071.728	21.784.168.708.987
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.902.425.239.214	3.111.621.576.852
111	1. Tiền		858.229.263.665	1.265.161.762.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.044.195.975.549	1.846.459.814.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		276.483.679.275	743.668.846.722
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	276.483.679.275	743.668.846.722
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.555.752.367.901	1.934.247.155.069
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	838.452.414.445	720.041.081.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	930.649.032.336	524.156.640.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	115.551.512.750	88.778.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	682.131.148.023	609.741.665.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.031.739.653)	(8.470.733.162)
140	IV. Hàng tồn kho	11	16.104.517.990.948	15.489.869.189.364
141	1. Hàng tồn kho		16.174.802.967.911	15.561.054.094.364
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(70.284.976.963)	(71.184.905.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		562.496.794.390	504.761.940.980
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	261.907.309.406	262.404.819.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		281.110.206.418	240.817.577.520
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		19.479.278.566	1.539.543.664

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.123.935.793.196	1.833.469.148.804
210	I. Phải thu dài hạn		10.627.687.721	81.535.148.412
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	72.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	10.627.687.721	8.745.935.662
220	II. Tài sản cố định		70.524.778.637	77.962.387.423
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	55.274.527.298	58.955.823.597
222	Nguyên giá		132.410.428.053	128.905.198.713
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.135.900.755)	(69.949.375.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.250.251.339	19.006.563.826
228	Nguyên giá		34.962.848.384	35.525.760.884
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.712.597.045)	(16.519.197.058)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	352.805.632.981	359.233.101.005
231	1. Nguyên giá		406.331.769.624	404.932.297.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(53.526.136.643)	(45.699.196.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		80.710.988.345	20.109.203.747
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	80.710.988.345	20.109.203.747
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	866.040.800.161	872.514.407.175
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	764.631.800.161	804.105.407.175
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	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		743.225.905.351	422.114.901.042
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	407.550.403.020	193.562.197.640
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		326.500.987.069	216.066.622.423
269	3. Lợi thế thương mại	18	9.174.515.262	12.486.080.979
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		25.525.611.864.924	23.617.637.857.791

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.604.149.435.909	10.089.972.357.962
310	I. Nợ ngắn hạn		8.196.409.503.115	6.317.591.342.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	571.628.304.165	584.977.155.004
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.837.716.206.736	2.463.182.153.992
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	315.857.679.242	363.577.322.287
314	4. Phải trả người lao động		2.670.336.480	80.906.954.547
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	789.231.064.366	766.836.196.632
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	346.886.792	7.186.302.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	867.686.046.576	626.340.494.671
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.652.140.626.801	1.292.733.353.805
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	47.499.219.942	48.459.012.333
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	111.633.132.015	83.392.397.124
330	II. Nợ dài hạn		4.407.739.932.794	3.772.381.014.964
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	304.702.873.997	285.093.422.869
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	93.051.541.794	127.857.030.105
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	2.943.379.120.666	2.315.353.844.926
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.045.516.705.508	1.022.239.471.727
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	21.089.690.829	21.837.245.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.921.462.429.015	13.527.665.499.829
410	I. Vốn chủ sở hữu		12.921.462.429.015	13.527.665.499.829
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	3.829.400.130.000
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	2.171.403.522.972	2.444.093.640.820
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.052.207.583.907	1.586.989.853.438
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		119.195.939.065	857.103.787.382
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	29	4.264.709.367.722	4.598.222.320.688
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		25.525.611.864.924	23.617.637.857.791

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022


VND

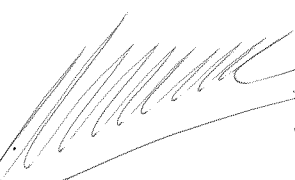
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	881.714.640.535	150.941.135.190	2.709.810.942.778	787.478.834.945
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	881.714.640.535	150.941.135.190	2.709.810.942.778	787.478.834.945
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(523.622.813.289)	(74.550.364.761)	(1.540.254.309.127)	(554.704.174.387)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		358.091.827.246	76.390.770.429	1.169.556.633.651	232.774.660.558
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	29.057.763.524	371.610.826.905	78.682.284.232	388.408.736.216
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(47.985.695.819)	(18.628.196.809)	(129.087.427.490)	(60.821.152.937)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(38.708.890.266)	(18.790.720.779)	(119.810.621.937)	(59.480.356.369)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	-	2.256.680	2.526.392.986	94.764.825.463
25	7. Chi phí bán hàng		(107.225.640.002)	(8.978.612.957)	(324.628.060.131)	(35.705.725.079)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(160.134.293.688)	(127.680.883.728)	(444.466.829.093)	(358.323.165.943)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		71.803.961.261	292.716.160.520	352.582.994.155	261.098.178.278
31	10. Thu nhập khác	33	7.422.602.664	1.300.732.530	16.241.665.126	430.967.889.037
32	11. Chi phí khác	33	(196.652.714)	(75.608.343)	(3.644.642.811)	(1.927.258.009)
40	12. Lợi nhuận khác	33	7.225.949.950	1.225.124.187	12.597.022.315	429.040.631.028
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		79.029.911.211	293.941.284.707	365.180.016.470	690.138.809.306


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

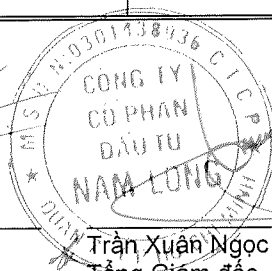
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(36.821.826.484)	(6.630.061.046)	(124.341.602.556)	(17.588.699.586)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	8.673.541.019	7.620.664.481	34.973.799.367	36.827.695.362
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		50.881.625.746	294.931.888.142	275.812.213.281	709.377.805.082
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	28.1	7.906.518.432	297.143.589.151	119.195.939.065	709.447.454.916
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	42.975.107.314	(2.211.701.009)	156.616.274.216	(69.649.834)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	21	2.365	201	2.387
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	21	2.365	201	2.387


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

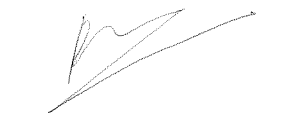
VND

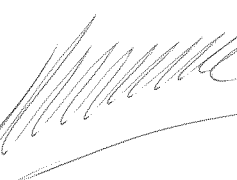
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		365.180.016.470	690.138.809.306
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	21.518.431.504	21.395.757.164
03	Hoàn nhập dự phòng		(899.928.037)	(3.353.748.316)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(81.066.643.625)	(907.312.413.065)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	32	119.810.621.937	59.480.356.369
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		424.542.498.249	(139.651.238.542)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(705.826.642.075)	203.403.380.737
10	(Tăng) hàng tồn kho		(614.068.345.684)	(974.736.500.897)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.413.524.890.942	(1.118.167.278.923)
12	(Tăng) chi phí trả trước		(213.449.690.483)	(37.968.999.663)
14	Tiền lãi vay đã trả		(98.242.427.832)	(39.894.925.770)
15	Thuế TNDN đã nộp		(205.484.675.564)	(81.054.105.343)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.630.269.616)	(22.354.634.193)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(23.634.662.063)	(2.210.424.302.594)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(32.033.959.331)	(15.169.834.250)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.643.527.590.909)	(1.266.000.000.000)
24	Tiền thu từ thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		2.093.728.958.356	7.248.700.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(533.600.000.000)	(44.712.967.400)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		126.060.011.494	19.382.714.087
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		10.627.419.610	(1.299.251.387.563)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	2.637.449.289.792
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	29	187.447.900.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	2.528.368.630.291	2.029.403.917.890
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(1.541.329.279.147)	(1.197.830.132.825)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(370.676.346.329)	(136.645.889.461)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		803.810.904.815	3.332.377.185.396
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		790.803.662.362	(177.298.504.761)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.111.621.576.852	1.073.169.336.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	3.902.425.239.214	895.870.832.225


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 10 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, 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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCK HCM”) với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“VCD”)	Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”)	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	90
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam (“Anabuki”)	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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 bê tông; 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 tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 852 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 774).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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.

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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 vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất mua thêm 10.000.000 cổ phần, tương đương 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 60% (tỷ lệ biểu quyết vẫn là 65%).

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 125.107.471.274 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (TM số 28.1).

4.2 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.355.249.104	1.950.639.457
Tiền gửi ngân hàng	855.874.014.561	1.263.211.123.002
Các khoản tương đương tiền (*)	3.044.195.975.549	1.846.459.814.393
TỔNG CỘNG	3.902.425.239.214	3.111.621.576.852

(*) 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 2,9%/năm đến 5%/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 3,3%/năm đến 7%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu Bên	834.928.679.516	709.034.960.853
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	3.523.734.929	11.006.120.860
TỔNG CỘNG	838.452.414.445	720.041.081.713

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	373.856.604.051	401.549.605.647
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	63.519.730.762	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Khác	500.002.090	39.693.001.596
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	525.877.931.164	101.674.789.110
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	289.687.272.469	4.435.526.525
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phạm Nguyên	62.095.196.717	4.879.854.093
- Công ty Cổ phần Vật tư Xây dựng và thi công hạ tầng Donacoop	11.575.308.598	-
- Khác	162.520.153.380	92.359.408.492
Khác	30.914.497.121	20.932.245.976
TỔNG CỘNG	930.649.032.336	524.156.640.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
	<i>VND</i>		
Ngắn hạn			
<i>Ông Trần Thanh Phong</i>			
Khoản vay 1	3.262.300.000	Ngày 30 tháng 7 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	<u>5.000.000.000</u>	Ngày 18 tháng 12 năm 2022	6,0
	<u>8.262.300.000</u>		
<i>Ông Cao Tấn Thạch</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 29 tháng 8 năm 2022	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2022	9,0
Khoản vay 3	2.500.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2022	6,0
Khoản vay 4	<u>2.000.000.000</u>	Ngày 18 tháng 12 năm 2022	6,0
	<u>34.500.000.000</u>		
<i>Bà Vũ Bích Lan</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	<u>18.200.000.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i>			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	<u>7.040.960.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>23.270.964.170</u>		
TỔNG CỘNG	<u>115.551.512.750</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	288.835.474.067	234.521.807.567
Đặt cọc, ký quỹ	268.429.940.088	269.281.548.854
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	49.079.207.300	2.602.954.938
Phải thu tiền lãi và cổ tức	27.480.197.350	36.999.958.205
Tạm ứng khác cho nhân viên	14.554.038.416	12.028.948.930
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiền độ thanh toán của khách hàng	9.528.437.944	40.656.632.595
Khác	24.223.852.858	13.649.814.696
	<u>682.131.148.023</u>	<u>609.741.665.785</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	10.627.687.721	8.745.935.662
TỔNG CỘNG	<u>692.758.835.744</u>	<u>618.487.601.447</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	688.758.835.744	614.487.601.447
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 35)</i>		
- Ngắn hạn	4.000.000.000	4.000.000.000
- Dài hạn	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (i)	16.142.414.107.640	15.529.871.298.859
Dịch vụ quản lý dự án	11.591.286.653	23.413.613.771
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	20.797.573.618	7.769.181.734
TỔNG CỘNG	16.174.802.967.911	15.561.054.094.364
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(70.284.976.963)	(71.184.905.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.104.517.990.948	15.489.869.189.364
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	7.523.384.663.442	7.170.224.475.000
Dự án Southgate (*)	3.622.259.395.909	3.629.482.420.949
Dự án Paragon Đại Phước	2.027.161.749.359	1.713.692.073.551
Dự án Vàm Cỏ Đông ("Waterpoint") (*)	1.427.130.084.328	1.374.809.313.449
Dự án Cần Thơ	448.517.559.408	344.521.155.892
Dự án Hoàng Nam ("Akari")	399.775.787.095	528.967.742.227
Dự án Phú Hữu	240.343.386.298	218.013.323.242
Dự án Nguyễn Sơn	103.791.553.268	111.425.245.042
Dự án Phước Long B - Mở rộng	102.608.408.406	93.144.184.937
Dự án Tân Thuận Đông ("Dự án Ehome 5")	56.300.416.986	53.301.438.888
Dự án VSIP Hải Phòng	45.306.258.298	68.945.164.391
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	29.851.293.373	12.960.800.537
Dự án Areco ("Flora Novia")	23.785.736.896	125.989.180.775
Dự án Long An 36ha (*)	19.497.781.461	7.935.042.868
Dự án Phú Đức	-	7.809.024.658
Khác	72.700.033.113	68.650.712.453

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	246.658.142.921	257.013.910.497
Công cụ, dụng cụ	8.941.259.048	3.467.629.668
Khác	6.307.907.437	1.923.279.631
	<u>261.907.309.406</u>	<u>262.404.819.796</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	14.100.561.504	9.412.961.245
Chi phí chờ phân bổ khác	393.449.841.516	184.149.236.395
	<u>407.550.403.020</u>	<u>193.562.197.640</u>
TỔNG CỘNG	669.457.712.426	455.967.017.436

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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
VND						
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713
Mua mới	379.440.795	1.314.274.000	-	554.014.545	1.257.500.000	3.505.229.340
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	63.759.058.086	27.436.432.195	27.421.047.617	10.308.942.958	3.484.947.197	132.410.428.053
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)
Khấu hao trong kỳ	(530.307.257)	(1.017.202.084)	(3.099.190.961)	(2.319.202.618)	(220.622.719)	(7.186.525.639)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	(32.294.484.010)	(14.206.491.961)	(19.569.662.324)	(9.095.139.794)	(1.970.122.666)	(77.135.900.755)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	31.464.574.076	13.229.940.234	7.851.385.293	1.213.803.164	1.514.824.531	55.274.527.298
<i>Trong đó:</i>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	1.181.197.006	-	-	-	-	1.181.197.006



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
Mua mới	-	517.087.500	517.087.500
Giảm sang hàng tồn kho	<u>(1.080.000.000)</u>	-	<u>(1.080.000.000)</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>13.666.456.213</u>	<u>21.296.392.171</u>	<u>34.962.848.384</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
Hao mòn trong kỳ	<u>(61.689.015)</u>	<u>(3.131.710.972)</u>	<u>(3.193.399.987)</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>(2.552.506.817)</u>	<u>(17.160.090.228)</u>	<u>(19.712.597.045)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>12.255.638.411</u>	<u>6.750.925.415</u>	<u>19.006.563.826</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>11.113.949.396</u>	<u>4.136.301.943</u>	<u>15.250.251.339</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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.182.740.137	3.182.740.137
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.783.268.000)	(1.783.268.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>25.019.644.770</u>	<u>381.312.124.854</u>	<u>406.331.769.624</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
Tăng trong kỳ	(477.064.671)	(7.349.875.490)	(7.826.940.161)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>(9.754.415.973)</u>	<u>(43.771.720.670)</u>	<u>(53.526.136.643)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>15.265.228.797</u>	<u>337.540.404.184</u>	<u>352.805.632.981</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 9 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí triển khai hệ thống ERP	53.447.882.513	-
Chi phí xây dựng chợ An Thạnh	12.914.998.010	12.914.998.010
Khác	14.348.107.822	7.194.205.737
TỔNG CỘNG	<u>80.710.988.345</u>	<u>20.109.203.747</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	764.631.800.161	804.105.407.175
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 (i)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>866.040.800.161</u>	<u>872.514.407.175</u>

(i) 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 mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 7%/năm.

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	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>750.834.000.000</u>		<u>750.834.000.000</u>

(i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 9 năm 2022	834.000.000	750.000.000.000	750.834.000.000
Phần lũy kế lãi sau khi mua:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.802.456.701	48.468.950.474	53.271.407.175
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	1.174.975.714	1.351.417.272	2.526.392.986
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(42.000.000.000)	(42.000.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	5.977.432.415	7.820.367.746	13.797.800.161
Giá trị ghi sổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.636.456.701	798.468.950.474	804.105.407.175
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	6.811.432.415	757.820.367.746	764.631.800.161

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ kiểm soát %	Giá mua VND	Tỷ lệ kiểm soát %	Giá mua VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Southgate</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá gốc:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 9 năm 2022	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
Giá trị phân bổ:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
Phân bổ trong kỳ	(1.140.272.775)	(2.171.292.942)	(3.311.565.717)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	(4.941.182.025)	(2.895.057.256)	(7.836.239.281)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.800.909.210	8.685.171.769	12.486.080.979
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	2.660.636.435	6.513.878.827	9.174.515.262

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	79.021.446.500	137.874.358.812
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	70.817.569.874	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	66.897.052.690	173.120.888.690
- McKinsey & Company	44.046.500.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	28.606.216.708	36.425.932.050
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Central	21.426.852.126	12.689.252.076
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	11.342.032.772	21.198.722.749
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	249.470.633.495	203.668.000.627
TỔNG CỘNG	571.628.304.165	584.977.155.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước từ các khách hàng khác	3.819.660.171.475	2.463.182.153.992
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 35)	18.056.035.261	-
TỔNG CỘNG	<u>3.837.716.206.736</u>	<u>2.463.182.153.992</u>

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.124.322.451	197.144.826.513
Thuế giá trị gia tăng	114.371.956.544	122.564.447.840
Thuế thu nhập cá nhân	80.248.223.572	43.496.649.011
Các loại thuế khác	3.113.176.675	371.398.923
TỔNG CỘNG	<u>315.857.679.242</u>	<u>363.577.322.287</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	649.570.541.149	698.140.499.435
Chi phí lãi vay phải trả	53.298.452.118	31.730.258.013
Các khoản chi phí hoạt động khác	86.362.071.099	36.965.439.184
TỔNG CỘNG	<u>789.231.064.366</u>	<u>766.836.196.632</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	352.588.871.060	231.409.810.565
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	275.479.682.175	267.121.768.956
Đặt cọc	78.721.808.652	67.553.631.842
Ký quỹ đã nhận	31.563.320.909	15.092.228.518
Khác	129.332.363.780	45.163.054.790
	<u>867.686.046.576</u>	<u>626.340.494.671</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	86.558.570.159	127.443.616.720
Khác	6.492.971.635	413.413.385
	<u>93.051.541.794</u>	<u>127.857.030.105</u>
TỔNG CỘNG	<u>960.737.588.370</u>	<u>754.197.524.776</u>

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn (TM số 24.1)	1.217.148.782.309	648.022.262.375
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	27.929.342.582	644.711.091.430
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	407.062.501.910	-
	<u>1.652.140.626.801</u>	<u>1.292.733.353.805</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.110.000.000.000	2.016.669.304.318
Vay dài hạn (TM số 24.2)	833.379.120.666	298.684.540.608
	<u>2.943.379.120.666</u>	<u>2.315.353.844.926</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.595.519.747.467</u>	<u>3.608.087.198.731</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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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 như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày đảo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	299.622.156.700	Từ ngày 23 tháng 10 năm 2022 đến ngày 25 tháng 5 năm 2023		8,0% - 8,2%	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	132.994.448.216	Ngày 23 tháng 12 năm 2022		7,05% - 7,44%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 3	29.809.646.502	Từ ngày 14 tháng 12 năm 2022 đến ngày 26 tháng 2 năm 2023		8,7%	Bảo lãnh công ty mẹ
Ngân hàng Mizuho					
	240.000.000.000	Ngày 13 tháng 5 năm 2023		8,7%	Bảo lãnh công ty mẹ
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM					
	89.799.309.306	Ngày 26 tháng 10 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,5% - 6%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)					
	89.937.811.835	Ngày 20 tháng 2 năm 2023		4,8% - 4,9%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank					
Bà Phan Thị Thu Hiền	130.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2022		5,1%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MIR1 Southgate
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	100.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tín chấp
Bà Phan Thị Thu Thủy	50.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.217.148.782.309				

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	649.227.232.803 VND	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2023 tới ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,4% - 9,6%	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 (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	212.081.230.445	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2023 tới ngày 4 tháng 4 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Paragon	8,75% - 10,2%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại đảo Đại Phước, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

TỔNG CỘNG

861.308.463.248

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 27.929.342.582
- Vay dài hạn 833.379.120.666

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty TNHH Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi VCD (TM số 11)
	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Beteligung AG	41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000					

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Cổ phần
		<u>2.560.000.000.000</u>				
Trừ:						
Chi phí phát hành		<u>(42.937.498.090)</u>				
Tổng cộng		<u>2.517.062.501.910</u>				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.110.000.000.000				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		407.062.501.910				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318	3.608.087.198.731
Tiền thu từ đi vay	2.028.368.630.291	500.000.000.000	2.528.368.630.291
Tiền chi trả nợ gốc	(1.541.329.279.147)	-	(1.541.329.279.147)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	30.199.746.849	30.199.746.849
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	(29.806.549.257)	(29.806.549.257)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>2.078.457.245.557</u>	<u>2.517.062.501.910</u>	<u>4.595.519.747.467</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Số đầu kỳ	83.392.397.124	84.192.981.534
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	42.161.004.507	47.791.934.535
Sử dụng quỹ	(13.920.269.616)	(20.944.072.895)
Số cuối kỳ	<u>111.633.132.015</u>	<u>111.040.843.174</u>

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 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	346.886.792	7.186.302.603
Dài hạn		
Dự án Mizuki Park	240.570.476.165	219.057.857.152
Tiền cho thuê nhận trước	64.132.397.832	66.035.565.717
	<u>304.702.873.997</u>	<u>285.093.422.869</u>
TỔNG CỘNG	<u><u>305.049.760.789</u></u>	<u><u>292.279.725.472</u></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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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 bán giao tại ngày báo cáo.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374
Tăng vốn trong kỳ	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	1.995.104.031.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	709.447.454.916	709.447.454.916
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(124.948.549.080)	(124.948.549.080)
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.576.974.608)	(47.576.974.608)
Thường Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	3.452.706.600.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	2.660.348.682.073	8.769.004.690.394

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 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	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	-	-	-	-	119.195.939.065	119.195.939.065
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (TM số 4.1)	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(213.948.585.639)	(213.948.585.639)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (ii)	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>3.829.400.130.000</u>	<u>2.643.023.306.759</u>	<u>10.709.490.423</u>	<u>2.216.611.139</u>	<u>2.171.403.522.972</u>	<u>8.656.753.061.293</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín 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)

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 17/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức đợt 2 năm 2021 bằng tiền tại mức 5,587% 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 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 3% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10,00 tỷ VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty (10,71 tỷ VND).

28.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu đã được duyệt	382.940.013	382.940.013
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	382.940.013	382.940.013
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	382.940.013
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	382.940.013

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.829.400.130.000</u>	<u>2.852.706.600.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	483.033.184.095	124.948.549.080
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	370.676.346.329	131.874.048.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn điều lệ đã góp	2.787.841.893.174	2.775.393.993.174
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
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>106.630.042.877</u>	<u>452.590.895.843</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.264.709.367.722</u>	<u>4.598.222.320.688</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Số đầu kỳ	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
Lợi nhuận thuần trong kỳ	156.616.274.216	(69.649.834)
Tăng vốn điều lệ	187.447.900.000	
Giảm do chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (TM số 4.1)	(233.492.528.726)	-
Thoái vốn trong kỳ bằng tiền	(175.000.000.000)	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	-	2.071.388.342.916
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công Ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	-	1.055.800.468.610
Cổ tức đã công bố	<u>(269.084.598.456)</u>	<u>(4.771.841.182)</u>
Số cuối kỳ	<u>4.264.709.367.722</u>	<u>4.239.701.590.678</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Tổng doanh thu	2.709.810.942.778	787.478.834.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	2.545.138.531.923	71.753.702.399
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	126.493.631.480	328.656.758.218
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	23.737.982.057	272.037.050.584
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	14.440.797.318	12.658.901.503
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	-	102.372.422.241
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	123.906.085.508	47.554.577.602
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.585.904.857.270	739.924.257.343

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	74.804.082.903	24.895.468.804
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư	-	361.983.309.850
Khác	3.878.201.329	1.529.957.562
TỔNG CỘNG	<u>78.682.284.232</u>	<u>388.408.736.216</u>

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.455.405.423.890	58.928.910.996
Giá vốn dịch vụ cung cấp	63.188.011.277	194.685.243.898
Giá vốn dịch vụ xây dựng	14.068.279.507	243.451.273.218
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.592.594.453	4.185.709.910
Giá vốn dự án chuyển nhượng	-	53.453.036.365
TỔNG CỘNG	<u>1.540.254.309.127</u>	<u>554.704.174.387</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	119.810.621.937	59.480.356.369
Chi phí tài chính khác	9.276.805.553	1.340.796.568
TỔNG CỘNG	129.087.427.490	60.821.152.937

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	9.019.414.522	1.359.520.590
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.413.862.541	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	423.211.539.164
Thanh lý tài sản	-	927.312.222
Khác	5.808.388.063	5.469.517.061
	<u>16.241.665.126</u>	<u>430.967.889.037</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	423.168.483	416.188.287
Khác	3.221.474.328	1.511.069.722
	<u>3.644.642.811</u>	<u>1.927.258.009</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	12.597.022.315	429.040.631.028

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.341.602.556	17.588.699.586
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(34.973.799.367)	(36.827.695.362)
TỔNG CỘNG	89.367.803.189	(19.238.995.776)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (TM số 30.1)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	123.906.085.508	47.476.775.784
		Doanh thu khác	-	77.801.818

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	3.523.734.929	11.006.120.860
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cố tức	4.000.000.000	4.000.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Ứng tiền trước	18.056.035.261	-

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Thù lao Hội đồng Quản trị	13.408.125.000	9.316.685.974
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	10.105.359.090	8.848.983.666
TỔNG CỘNG	23.513.484.090	18.165.669.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	119.195.939.065	709.447.454.916
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(42.120.000.000)</i>	<i>(28.377.898.197)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	77.075.939.065	681.069.556.718
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	382.940.013	285.353.119
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	382.940.013	285.353.119
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>201</i>	<i>2.387</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>201</i>	<i>2.387</i>

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

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

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



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 164/2022/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm
2022 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 3 năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2022 (đồng)	Quý 3.2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	881.714.640.535	150.941.135.190	484%
2	Lãi thuần sau thuế	50.881.625.746	294.931.888.141	-83%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2022 đạt 881 tỷ đồng, tăng 730 tỷ đồng hay 484% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 92% tổng doanh thu trong quý) đạt 826 tỷ đồng trong quý 3 năm 2022, chủ yếu do trong Quý 3 năm 2022, Nhóm Công ty ghi nhận tăng doanh thu từ các dự án trọng điểm trong năm 2022 là Akari và Southgate.

Lợi nhuận thuần Quý 3 năm 2022 giảm 244 tỷ đồng hay 83% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do trong Quý 3 năm 2021, Nhóm Công ty ghi nhận lãi từ việc mua công ty Cổ Phần Southgate.



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2022