

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 39
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2022	40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		3.720.058.315.115	4.543.322.357.833
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.042.778.783.615	1.529.602.510.416
111	1. Tiền		257.878.783.615	521.402.510.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		784.900.000.000	1.008.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		100.711.082.476	669.192.350.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	100.711.082.476	669.192.350.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.325.270.007.681	961.753.786.818
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	541.515.971.435	363.809.029.059
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	466.548.754.228	204.776.626.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	64.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	317.391.043.513	329.353.892.364
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.206.396.995.127	1.350.945.937.803
141	1. Hàng tồn kho		1.206.396.995.127	1.350.945.937.803
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		44.901.446.216	31.827.772.796
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	22.408.484.090	31.827.772.796
153	2. Thuế GTGT được khấu trừ		22.492.962.126	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.658.531.543.086	11.303.714.894.792
210	I. Phải thu dài hạn		9.415.918.367	8.780.985.842
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.415.918.367	8.780.985.842
220	II. Tài sản cố định		8.986.751.255	13.501.116.890
221	1. Tài sản cố định hữu hình		5.075.024.340	7.006.343.988
222	Nguyên giá		17.485.176.118	16.837.971.573
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.410.151.778)	(9.831.627.585)
227	2. Tài sản cố định vô hình		3.911.726.915	6.494.772.902
228	Nguyên giá		19.906.409.046	19.475.917.046
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.994.682.131)	(12.981.144.144)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		58.051.560.513	2.265.039.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		58.051.560.513	2.265.039.600
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	12.260.716.139.161	11.024.464.039.161
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	11.411.716.139.161	10.208.464.039.161
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	11.2	750.000.000.000	750.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.3	99.000.000.000	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		321.361.173.790	254.703.713.299
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	232.629.112.337	193.154.329.045
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		88.732.061.453	61.549.384.254
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.378.589.858.201	15.847.037.252.625

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

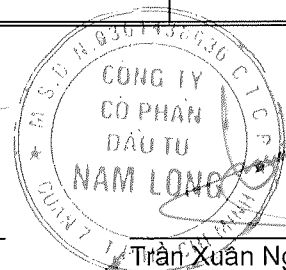
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.470.222.447.595	7.814.709.186.491
310	I. Nợ ngắn hạn		5.911.231.016.207	5.359.974.717.641
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	403.413.730.143	413.636.112.084
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2.284.042.017.771	1.497.743.957.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	181.025.948.447	272.918.308.433
314	4. Phải trả người lao động		1.049.642.875	53.818.471.745
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	615.838.260.352	587.496.120.664
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	924.856.763.861	1.286.516.424.501
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.408.121.921.922	1.186.521.723.553
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	92.882.730.836	61.323.599.367
330	II. Nợ dài hạn		2.558.991.431.388	2.454.734.468.850
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.129.779.240	4.495.450.755
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	2.537.062.501.910	2.429.706.123.849
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	19.799.150.238	20.532.894.246
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.908.367.410.606	8.032.328.066.134
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	7.908.367.410.606	8.032.328.066.134
411	1. Vốn cổ phần		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		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.641.754.964.474	1.765.715.620.002
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.498.937.034.363	1.140.319.246.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		142.817.930.111	625.396.373.748
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.378.589.858.201	15.847.037.252.625


Phạm Thị Dương Liễu
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
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	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		604.970.246.735	121.126.670.105	1.633.233.130.749	358.356.358.030
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	604.970.246.735	121.126.670.105	1.633.233.130.749	358.356.358.030
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(397.149.973.744)	(90.633.458.542)	(1.055.807.701.325)	(246.706.080.334)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		207.820.272.991	30.493.211.563	577.425.429.424	111.650.277.696
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	36.101.307.229	21.687.810.031	355.601.990.140	493.147.953.948
22	7. Chi phí tài chính	23	(124.938.853.371)	(71.952.432.416)	(351.219.669.591)	(231.160.154.710)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(82.935.788.280)</i>	<i>(65.465.207.657)</i>	<i>(227.138.401.463)</i>	<i>(187.025.822.229)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(32.528.978.640)	(2.539.322.792)	(98.796.725.097)	(18.484.362.371)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(123.088.446.352)	(82.195.016.270)	(337.862.059.435)	(258.068.372.498)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.634.698.143)	(104.505.749.884)	145.148.965.441	97.085.342.065
31	11. Thu nhập khác		1.174.845.702	24.022.029	4.181.238.536	3.985.143.716
32	12. Chi phí khác		(182.817.721)	(16.452.416)	(3.146.799.352)	(94.133.995)
40	13. Lãi khác		992.027.981	7.569.613	1.034.439.184	3.891.009.721
50	14. Lãi kế toán trước thuế		(35.642.670.162)	(104.498.180.271)	146.183.404.625	100.976.351.786
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(2.613.871.193)	-	(6.267.672.657)	(171.842.411)
52	16. (Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24	(3.818.420.554)	9.303.702.707	2.902.198.143	56.747.929.696
60	17. Lãi sau thuế TNDN		(42.074.961.909)	(95.194.477.564)	142.817.930.111	157.552.439.071


Phạm Thị Dương Liễu
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 RIÊNG

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			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		146.183.404.625	100.976.351.786
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		5.592.062.180	4.918.133.972
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(266.586.958.565)	(493.147.953.948)
06	Chi phí lãi vay	23	227.138.401.463	187.025.822.229
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		112.326.909.703	(200.227.645.961)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(406.249.176.275)	9.416.009.496
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		144.548.942.676	(632.358.655.138)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		758.009.454.763	555.001.391.963
12	Tăng chi phí trả trước		(30.055.494.586)	(39.695.955.010)
14	Tiền lãi vay đã trả		(180.561.534.260)	(271.251.674.295)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(97.674.969.818)	(76.697.192.172)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.560.868.531)	(26.675.653.816)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		289.783.263.672	(682.489.374.933)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(56.864.217.458)	(4.965.461.177)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(2.941.835.890.412)	(1.269.500.000.000)
24	Tiền thu cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.541.317.157.936	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.378.252.100.000)	(1.758.337.563.953)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.000.000.000	270.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		284.024.373.702	414.123.280.212
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(376.610.676.232)	(2.348.679.744.918)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	2.042.763.091.600
32	Thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	296.730.939.400
33	Tiền thu từ đi vay		674.213.489.682	2.103.035.752.038
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(845.650.110.844)	(1.237.273.738.296)
36	Cổ tức đã trả		(228.559.693.079)	(124.341.426.763)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(399.996.314.241)	3.080.914.617.979

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 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
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(486.823.726.801)	49.745.498.128
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.529.602.510.416	271.785.045.611
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.042.778.783.615	321.530.543.739


 Phạm Thị Dương Liễu
 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 RIÊNG

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 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 các 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 09 năm 2022, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp 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	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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
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 - 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
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D (“6D”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH 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 (“Nam Long CMI”)	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land (“Nam Phát Land”)	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial (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 nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 344 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 307 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Công ty đang trong giai đoạn 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 được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi 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 năm.

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	426.751.990	942.287.755
Tiền gửi ngân hàng	257.452.031.625	520.460.222.661
Các khoản tương đương tiền (*)	784.900.000.000	1.008.200.000.000
TỔNG CỘNG	1.042.778.783.615	1.529.602.510.416

(*) 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% đến 5%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 3,3% đến 7,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các khách hàng khác	296.466.337.932	240.575.768.951
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	245.049.633.503	123.233.260.108
TỔNG CỘNG	541.515.971.435	363.809.029.059
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	541.330.209.940	363.623.267.564

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	118.039.638.796	106.370.748.796
- 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
- Khác	4.429.920.930	331.110.000
Trả trước cho các nhà thầu phụ	348.509.115.432	98.157.706.094
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Vinh Hoa	-	5.773.203.285
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát	5.945.096.165	8.820.000.000
- Cty CP Đầu Tư XD Ricons	282.211.046.337	-
- Delta Construction Management Consultant Company Limited	1.784.206.847	1.784.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	58.568.766.083	81.780.295.962
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	-	248.172.000
TỔNG CỘNG	466.548.754.228	204.776.626.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức	105.815.300.000	152.734.341.096
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	161.830.936.500	119.811.986.500
Tạm ứng khác cho nhân viên	2.039.637.000	13.003.291.359
Phải thu lãi cho vay	-	9.888.519.437
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	4.522.954.938	4.522.954.938
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	27.348.561.045
Khác	43.182.215.075	2.044.237.989
	<u>317.391.043.513</u>	<u>329.353.892.364</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	9.415.918.367	8.780.985.842
	<u>9.415.918.367</u>	<u>8.780.985.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>326.806.961.880</u>	<u>338.134.878.206</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	213.785.863.274	174.307.213.143
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>		
- Ngắn hạn	107.735.300.000	160.672.694.977
- Dài hạn	5.285.798.606	3.154.970.086



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang (i)	1.198.247.129.241	1.339.899.464.784
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	8.149.865.886	11.046.473.019
TỔNG CỘNG	<u>1.206.396.995.127</u>	<u>1.350.945.937.803</u>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari	506.959.409.427	664.535.750.295
Dự án Cần Thơ	447.388.567.545	343.255.734.672
Dự án Phước Long B - mở rộng	97.836.822.948	92.828.584.479
Dự án Tân Thuận Đông	60.437.446.289	57.691.717.579
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.394.194.455
Dự án Long An 36ha (*)	12.714.915.748	7.935.042.868
Dự án Gò Ô Môi	8.999.487.359	8.134.628.009
Dự án Areco (Flora Novia)	7.448.971.613	109.373.924.357
Các dự án khác	38.851.336.691	38.749.888.070
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Long An	3.043.787.176	-
Dự án Izumi City	-	11.046.473.019
Dự án Phú Hữu	5.106.078.710	-
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17).		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	20.992.745.982	31.436.804.039
Công cụ, dụng cụ	-	130.734.540
Khác	1.415.738.108	260.234.217
	<u>22.408.484.090</u>	<u>31.827.772.796</u>
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	31.109.560.921	108.800.000
Công cụ dụng cụ	12.679.317.932	11.506.848.590
Chi phí chờ phân bổ khác	188.840.233.484	181.538.680.455
	<u>232.629.112.337</u>	<u>193.154.329.045</u>
TỔNG CỘNG	<u>255.037.596.427</u>	<u>224.982.101.841</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	11.411.716.139.161	10.208.464.039.161
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	750.000.000.000	750.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 11.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	12.260.716.139.161	11.024.464.039.161

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm:

Công ty con	30 tháng 9 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.416.759.118.783
Paragon	(i) 100	1.770.927.768.498	100	1.680.927.768.498
Nam Long VCD	(i) 89,34	1.687.365.370.000	89,34	1.187.365.370.000
Southgate	60	1.333.600.000.000	50	975.000.000.000
Nam Khang	100	585.981.690.000	100	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310.214.839.707	50	485.214.839.707
Nam Long PMD	100	305.590.909.656	100	305.590.909.656
Nam Long ADC	100	296.804.963.000	100	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50	291.500.000.000	50	291.500.000.000
Nam Phát Land	90	270.000.000.000	90	270.000.000.000
Nguyên Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Commercial	100	60.000.000.000	-	-
Nam Long CMI	100	50.000.000.000	100	30.000.000.000
Nam Long Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Dịch vụ Nam Long	100	23.874.000.000	100	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100	20.000.000.000	100	20.000.000.000
Sàn giao dịch	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		11.411.716.139.161		10.208.464.039.161

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
			Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	750.000.000.000	750.000.000.000
			750.000.000.000	750.000.000.000

(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.

11.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông với kỳ hạn gốc 24 tháng và lãi suất 6,39%/năm.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Phải trả cho các bên khác	201.962.004.907	222.821.645.343
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	201.451.725.236	190.814.466.741
TỔNG CỘNG	403.413.730.143	413.636.112.084

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Thuế thu nhập cá nhân	78.098.730.051	38.534.349.141
Thuế giá trị gia tăng	71.630.546.826	114.539.342.915
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.466.662.314	119.844.616.377
Các loại thuế khác	2.830.009.256	-
TỔNG CỘNG	181.025.948.447	272.918.308.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Bên khác	2.017.042.017.771	1.185.926.711.881
Bên liên quan (TM số 25)	267.000.000.000	311.817.245.413
TỔNG CỘNG	<u>2.284.042.017.771</u>	<u>1.497.743.957.294</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	418.433.902.831	443.526.405.679
Chi phí lãi vay phải trả	192.534.196.174	142.374.133.971
Các khoản chi phí hoạt động khác	4.870.161.347	1.595.581.014
TỔNG CỘNG	<u>615.838.260.352</u>	<u>587.496.120.664</u>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	452.962.777.364	461.060.003.584
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)</i>	162.875.482.988	126.436.117.080

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	639.993.724.484	989.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	136.226.830.692	160.211.799.117
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	117.883.765.157	97.645.478.792
Nhận ký quỹ	16.300.000.000	1.271.634.000
Phải trả cổ tức	1.679.352.533	21.603.408.477
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	11.693.090.995	14.710.379.631
TỔNG CỘNG	<u>924.856.763.861</u>	<u>1.286.516.424.501</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 25)</i>	776.359.234.094	1.150.344.202.519
<i>Phải trả khác</i>	148.497.529.767	136.172.221.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Vay từ bên liên quan (TM số 17.1)	577.020.552.171	683.020.552.171
Vay từ ngân hàng (TM số 17.2)	479.359.277.841	479.809.079.952
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 17.3)	351.742.091.910	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng	-	23.692.091.430
	<u>1.408.121.921.922</u>	<u>1.186.521.723.553</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 17.4)	2.517.062.501.910	2.016.669.304.318
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.3)	20.000.000.000	397.242.091.910
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	15.794.727.621
	<u>2.537.062.501.910</u>	<u>2.429.706.123.849</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.945.184.423.832</u>	<u>3.616.227.847.402</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn bên liên quan như sau:

Bên cho vay	30 tháng 9 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Nam Khang	280.000.000.000	Ngày 4 tháng 8 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5%	Tin chấp
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2023		6%	
ADC – Vay 1	70.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2023		6%	
ADC – Vay 2	50.000.000.000	Ngày 27 tháng 8 năm 2023		6%	
ADC – Vay 3	34.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2023		8%	
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 27 tháng 8 năm 2023		6%	
Vận tải Nam Long	9.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2023		6%	
TỔNG CỘNG	577.020.552.171				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	30 tháng 9 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.622.156.700	Ngày 27 tháng 4 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8% - 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, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.799.309.306	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.937.811.835	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,1%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)
TỔNG CỘNG	479.359.277.841				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay dài hạn bên liên quan như sau:

Bên cho vay	30 tháng 9 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Nam Phan	193.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tín chấp
Nguyễn Sơn	158.700.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2023		6%	
Nam Long Hồng Phát	20.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2023		6%	
TỔNG CỘNG	371.742.091.910				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 351.742.091.910
- Vay dài hạn 20.000.000.000



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	510.000.000.000 120.000.000.000	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 (TM số 11.1)
Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	30.000.000.000				
Tổ chức thu xếp phát hành Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tăng vốn đầu tư vào công ty con để phát triển dự án của công con	Cổ phần



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	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				
Công ty TNHH Chứng khoán TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000								
Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000								
Kwe Betelligungen AG	Kwe Betelligungen AG	41.000.000.000								
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000								
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000								
Arventus Limited	Arventus Limited	4.000.000.000								
Bà Khuất Thu Huyền	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000								
		<u>(42.937.498.090)</u>								
		<u>2.517.062.501.910</u>								

Trừ:

Chi phí phát hành

Số cuối kỳ

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

2.110.000.000.000
407.062.501.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Số đầu năm	61.323.599.367	66.129.395.554
Trích lập quỹ	42.120.000.000	40.915.853.658
Sử dụng quỹ	<u>(10.560.868.531)</u>	<u>(45.721.649.845)</u>
Số cuối kỳ	<u>92.882.730.836</u>	<u>61.323.599.367</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.678.350.658.992	5.228.775.544.124
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	296.730.939.400	-	-	296.730.939.400
Phát hành cổ phiếu	600.000.000.000	1.442.763.091.600	-	-	-	2.042.763.091.600
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(124.948.549.080)	(124.948.549.080)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	157.552.439.071	157.552.439.071
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(49.265.853.658)	(49.265.853.658)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	3.452.706.600.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	1.661.688.695.325	7.551.607.611.457
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	1.765.715.620.002	8.032.328.066.134
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	142.817.930.111	142.817.930.111
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(266.778.585.639)	(266.778.585.639)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	1.641.754.964.474	7.908.367.410.606

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Doanh thu gộp	1.633.233.130.749	358.356.358.030
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	895.891.006.904	14.393.192.916
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án</i>	707.876.353.622	335.190.360.783
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	29.465.770.223	8.772.804.331
Trừ:	-	-
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
Doanh thu thuần	<u>1.633.233.130.749</u>	<u>358.356.358.030</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	310.533.770.417	483.759.650.959
Lãi tiền gửi ngân hàng	41.592.932.052	5.774.863.111
Lãi cho bên liên quan vay	3.475.287.671	3.613.439.878
TỔNG CỘNG	<u>355.601.990.140</u>	<u>493.147.953.948</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	552.300.064.878	11.082.758.546
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án	478.800.079.223	228.737.133.421
Giá vốn dịch vụ cung cấp	24.707.557.224	6.886.188.367
TỔNG CỘNG	<u>1.055.807.701.325</u>	<u>246.706.080.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	227.138.401.463	187.025.822.229
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	89.015.031.575	13.047.107.722
Khác	35.066.236.553	31.087.224.759
TỔNG CỘNG	<u>351.219.669.591</u>	<u>231.160.154.710</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.267.672.657	171.842.411
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.902.198.143)</u>	<u>(56.747.929.696)</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.365.474.514</u>	<u>(56.576.087.285)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	89.414.129.672	-
		Góp vốn	-	933.000.000.000
		Thoái vốn	175.000.000.000	380.000.000.000
		Hoàn tiền chuyển nhượng dự án	-	1.183.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	-	400.000.000.000
		Hoàn trả vay	40.000.000.000	10.000.000.000
		Cổ tức	115.000.000.000	-
		Chi phí dịch vụ xây dựng	18.355.109.860	26.148.207.133
		Chi phí lãi vay	19.322.888.889	21.257.499.999
Paragon	Công ty con	Góp vốn	90.000.000.000	311.000.000.000
		Nhận cổ tức	-	311.000.000.000
		Cho vay	-	3.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	3.613.439.878
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	245.437.561.853	196.405.674.072
		Mua cổ phần	358.600.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	42.750.000.000	34.402.910.959
		Dịch vụ bảo lãnh	-	994.072.221
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	179.356.799.608	82.355.736.661
		Thanh lý tài sản	-	1.400.051.733
		Góp vốn	20.000.000.000	-
		Thu cổ tức	40.000.000.000	-
Nam Long VCD	Công ty con	Thuê văn phòng	1.194.887.274	410.762.276
		Hoàn trả vay	-	12.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.107.000.000
		Cổ tức	53.431.441.650	-
		Dịch vụ	556.812.170	1.440.000
		Góp vốn	500.000.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	114.587.651.360	87.169.318.975
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	12.000.000.000	12.000.000.000
		Cổ tức cổ phần thường	30.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Nam Phan	Công ty con	Chi phí lãi vay Hoàn vốn Đã trả lãi vay	9.488.248.516 - -	11.871.573.798 68.884.073.090 111.107.006.910
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả lãi vay Dịch vụ tổng thầu Vay vốn Thu cổ tức	4.550.000.000 - - -	2.016.666.666 1.169.416.680 100.000.000.000 6.500.000.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	112.709.000.000	53.587.790.682
Nguyễn Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay Trả vay Cổ tức	7.324.075.268 8.000.000.000 -	8.975.713.990 - 30.565.740.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	14.350.700.552	10.899.777.366
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng Dịch vụ quản lý	8.561.393.880 2.095.264.968	4.988.719.159 1.332.027.770
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư Chi phí lãi vay	- 1.547.935.125	11.791.000.000 1.594.345.097
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay Dịch vụ quản lý	7.522.668.111 2.580.109.241	7.492.445.000 3.125.717.273
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay Thanh lý tài sản Dịch vụ thuê xe	625.500.000 - 462.896.800	682.500.000 - 141.854.545
Nam Long Commercial	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	347.851.140.409	44.817.245.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>				
Waterfront Đồng Nai		Dịch vụ quản lý dự án	116.386.827.337	-
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	79.303.157.699	39.360.504.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	27.649.371.302
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	20.841.384.724	21.595.105.325
		Dịch vụ cho thuê	753.720.601	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý xe	-	5.983.127.450
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	7.579.429.438
Nam Long Dịch Vụ	Công ty con	Dịch vụ khác	733.212.590	-
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	16.652.408.048
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	51.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	3.010.349.893
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.351.964.652	1.351.964.652
			245.049.633.503	123.233.260.108



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 9 năm 2022	31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	248.172.000
			<u>-</u>	<u>248.172.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)				
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức	84.135.171.233	143.385.171.233
		Đảm bảo bán hàng dự án	-	-
Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	17.352.328.767	5.021.369.863
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	4.000.000.000	4.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Paragon	Công ty con	Thu nhập lãi vay	-	5.826.520.548
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	327.800.000	519.633.333
			<u>107.735.300.000</u>	<u>160.672.694.977</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)				
Paragon	Công ty con	Cho vay	-	64.000.000.000
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)				
Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.230.662.241	1.099.833.721
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Dịch vụ vận tải	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
			<u>5.285.798.606</u>	<u>3.154.970.086</u>

(*) Đây là khoản phải thu về cho vay ngắn hạn Paragon, công ty con của Công ty, với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)</i>				
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	139.501.084.863	105.296.004.156
Sàn GD BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ môi giới	26.784.307.116	17.173.586.682
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.312.365.574	26.062.812.625
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	5.049.684.908	7.913.770.682
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	3.719.060.432	30.793.576.753
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	2.134.384.593	1.567.603.195
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.950.837.750	2.007.112.648
			201.451.725.236	190.814.466.741
<i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	44.817.245.413
			267.000.000.000	311.817.245.413
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	933.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	89.492.080.292	113.477.048.717
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	46.734.750.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			776.359.234.094	1.150.344.202.519

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Vay ngắn hạn (TM số 17)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Vay	280.000.000.000	380.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	154.000.000.000	154.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	34.020.552.171	34.020.552.171
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
			577.020.552.171	683.020.552.171
<i>Vay dài hạn (TM số 17)</i>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	193.042.091.910	210.542.091.910
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	158.700.000.000	166.700.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	20.000.000.000	20.000.000.000
			371.742.091.910	397.242.091.910
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)</i>				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	61.450.366.062	54.126.290.794
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	34.340.805.555	29.861.666.666
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	32.232.445.111	24.709.777.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	17.454.242.572	7.965.994.056
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	8.100.000.000	3.550.000.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	7.247.123.688	4.797.388.564
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.050.500.000	1.425.000.000
			162.875.482.988	126.436.117.080

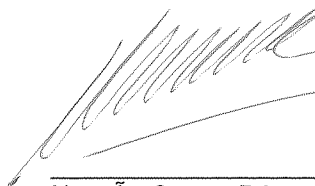
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

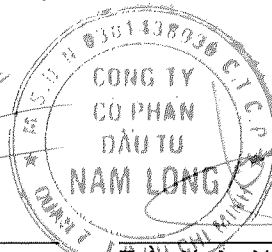
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu
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**

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

Số: 16.5/2022/KV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 10 năm 2022

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

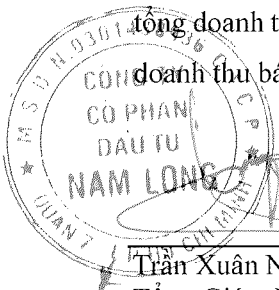
Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- 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 của quý 3 năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2022 (đồng)	Quý 3 năm 2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	604.970.246.735	121.126.670.105	399%
2	Lỗ thuần sau thuế	(42.074.961.909)	(95.194.477.564)	56%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2022 đạt 604.9 tỷ đồng, tăng 483.8 tỷ đồng hay 399% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 55% tổng doanh thu trong kỳ) và doanh thu từ quản lý phát triển dự án (chiếm khoảng 43% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận Quý 3 năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ so với cùng kỳ năm 2021.



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2022