

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 50

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn 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 Nguyễn 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 ("Sàn giao dịch")	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	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. 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 cho ("Nhóm Công ty") năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 14 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60755865/22633963

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.543.322.357.833	4.386.805.497.729
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.529.602.510.416	271.785.045.611
111	1. Tiền		521.402.510.416	257.516.468.244
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.008.200.000.000	14.268.577.367
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		669.192.350.000	13.314.879.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	669.192.350.000	13.314.879.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		961.753.786.818	1.191.953.909.575
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	363.809.029.059	238.439.918.326
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	204.776.626.890	179.519.734.550
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	64.000.000.000	58.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	329.353.892.364	715.680.018.194
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.350.945.937.803	2.877.176.529.070
141	1. Hàng tồn kho		1.350.945.937.803	2.877.176.529.070
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.827.772.796	32.575.134.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	31.827.772.796	2.925.684.784
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	-	29.649.449.689
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.303.714.894.792	8.481.835.736.870
210	I. Phải thu dài hạn		8.780.985.842	105.358.313.696
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	8.780.985.842	105.358.313.696
220	II. Tài sản cố định		13.501.116.890	17.060.370.120
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	7.006.343.988	9.769.640.545
222	Nguyên giá		16.837.971.573	20.201.676.484
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.831.627.585)	(10.432.035.939)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	6.494.772.902	7.290.729.575
228	Nguyên giá		19.475.917.046	16.577.802.430
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.981.144.144)	(9.287.072.855)
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		2.265.039.600	565.137.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.265.039.600	565.137.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	11.024.464.039.161	8.250.313.407.768
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	10.208.464.039.161	5.122.869.806.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	750.000.000.000	3.127.443.601.343
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.3	66.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		254.703.713.299	108.538.508.286
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	193.154.329.045	100.079.797.915
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	28.3	61.549.384.254	8.458.710.371
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.847.037.252.625	12.868.641.234.599

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.814.709.186.491	7.639.865.690.475
310	I. Nợ ngắn hạn		5.359.974.717.641	6.086.519.751.714
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	413.636.112.084	297.784.124.443
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.497.743.957.294	3.147.039.899.162
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	272.918.308.433	94.436.302.590
314	4. Phải trả người lao động		53.818.471.745	41.286.966.646
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	587.496.120.664	534.338.398.272
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.286.516.424.501	160.202.239.703
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	1.186.521.723.553	1.745.302.425.344
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	61.323.599.367	66.129.395.554
330	II. Nợ dài hạn		2.454.734.468.850	1.553.345.938.761
337	1. Phải trả dài hạn khác		4.495.450.755	2.435.450.755
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.429.706.123.849	1.525.023.673.583
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	20.532.894.246	25.886.814.423
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.032.328.066.134	5.228.775.544.124
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	8.032.328.066.134	5.228.775.544.124
411	1. Vốn cổ phần		3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(296.730.939.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.765.715.620.002	1.678.350.658.992
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.140.319.246.254	1.162.582.248.585
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		625.396.373.748	515.768.410.407
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.847.037.252.625	12.868.641.234.599


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc


Ngày 14 tháng 3 năm 2022


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.107.948.655.392	1.031.200.653.457
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(43.303.581.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.107.948.655.392	987.897.071.543
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(2.760.618.745.810)	(753.509.203.133)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.347.329.909.582	234.387.868.410
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	864.671.593.832	988.262.633.766
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(561.887.637.495) (261.803.725.355)	(229.046.089.805) (148.453.564.467)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(325.586.404.633)	(12.451.176.509)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(423.425.680.859)	(262.546.475.739)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		901.101.780.427	718.606.760.123
31	11. Thu nhập khác		6.477.533.905	3.974.516.877
32	12. Chi phí khác		(4.075.166.230)	(2.797.426.372)
40	13. Lợi nhuận khác		2.402.367.675	1.177.090.505
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		903.504.148.102	719.783.850.628
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(117.475.909.697)	(72.493.880.100)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	53.090.673.883	(6.823.951.141)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		839.118.912.288	640.466.019.387


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		903.504.148.102	719.783.850.628
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		6.694.749.751	5.862.896.227
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(622.943.262.064)	(979.848.493.766)
06	Chi phí lãi vay	26	261.803.725.355	148.453.564.467
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		549.059.361.144	(105.748.182.444)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(334.476.422.037)	251.187.281.201
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.557.411.861.546	(1.339.573.537.392)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(381.843.393.033)	860.252.404.635
12	Tăng chi phí trả trước		(121.976.619.142)	(89.196.366.650)
14	Tiền lãi vay đã trả		(219.181.830.251)	(154.351.004.496)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(90.402.934.914)	(58.304.424.920)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.467.505.137)	(556.392.179)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		945.122.518.176	(636.290.222.245)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.885.949.659)	(18.125.622.924)
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(727.377.471.000)	(40.756.248.863)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(2.702.784.861.393)	(3.260.063.879.681)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		400.000.000.000	2.142.848.854.985
27	Tiền lãi và cổ tức		853.678.779.114	237.377.362.621
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.190.369.502.938)	(938.719.533.862)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	2.339.494.031.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	20.6	2.429.082.866.792	2.048.470.864.492
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20.6	(1.942.536.347.807)	(567.297.139.521)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(322.976.100.418)	(238.700.067.495)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.503.064.449.567	1.242.473.657.476

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.257.817.464.805	(332.536.098.631)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		271.785.045.611	604.321.144.242
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.529.602.510.416	271.785.045.611



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	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 Nguyễn 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	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 là 307 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 227 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 14.1. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 14 tháng 3 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Công ty đang trong giai đoạn 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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 Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc 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 riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	942.287.755	110.192.897
Tiền gửi ngân hàng	520.460.222.661	257.406.275.347
Các khoản tương đương tiền (*)	1.008.200.000.000	14.268.577.367
TỔNG CỘNG	1.529.602.510.416	271.785.045.611

(*) 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 4%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm 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 5,4%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	240.575.768.951	55.114.357.921
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 29)	123.233.260.108	183.325.560.405
TỔNG CỘNG	363.809.029.059	238.439.918.326
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẬN	363.623.267.564	238.254.156.831

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	106.370.748.796	93.099.537.240
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	19.559.645.914
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	19.577.752.319
- Khác	331.110.000	3.872.151.903
Trả trước cho các nhà thầu phụ	98.157.706.094	82.344.006.380
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát	8.820.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Vinh Hoa	5.773.203.285	27.000.000
- Delta Construction Management Consultant Company Limited	1.784.206.847	6.162.993.664
- Các nhà thầu phụ khác	81.780.295.962	76.154.012.716
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	248.172.000	4.076.190.930
TỔNG CỘNG	204.776.626.890	179.519.734.550

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức	152.734.341.096	52.316.841.096
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	119.811.986.500	33.482.000.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	27.348.561.045	29.735.449.702
Tạm ứng khác cho nhân viên	13.003.291.359	4.748.839.559
Phải thu lãi cho vay	9.888.519.437	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	4.522.954.938	4.522.954.938
Ký quỹ ngắn hạn	-	585.356.850.000
Khác	2.044.237.989	5.517.082.899
	<u>329.353.892.364</u>	<u>715.680.018.194</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.780.985.842	8.251.053.422
Phải thu cổ tức	-	97.107.260.274
	<u>8.780.985.842</u>	<u>105.358.313.696</u>
TỔNG CỘNG	<u>338.134.878.206</u>	<u>821.038.331.890</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>174.307.213.143</i>	<i>663.101.178.135</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)</i>		
- <i>Ngắn hạn</i>	<i>160.672.694.977</i>	<i>155.172.930.423</i>
- <i>Dài hạn</i>	<i>3.154.970.086</i>	<i>2.764.223.332</i>

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.339.899.464.784	2.823.961.344.619
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	11.046.473.019	53.215.184.451
TỔNG CỘNG	1.350.945.937.803	2.877.176.529.070
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari (**)	664.535.750.295	2.234.799.244.479
Dự án Cần Thơ (**)	343.255.734.672	264.992.626.056
Dự án Areco (Flora Novia)	109.373.924.357	126.975.802.631
Dự án Phước Long B - mở rộng	92.828.584.479	87.097.178.899
Dự án Tân Thuận Đông	57.691.717.579	54.321.892.958
Dự án VSIP	17.394.194.455	16.134.601.028
Dự án Gò Ô Môi	8.134.628.009	7.796.495.150
Dự án Long An 36ha (*)	7.935.042.868	3.168.602.823
Các dự án khác	38.749.888.070	28.674.900.595
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Izumi City	11.046.473.019	-
Dự án Long An-Vàm Cỏ Đông	-	53.215.184.451
(*) 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 20).		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 28.240.604.563 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 14.508.856.301 VND).		

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	31.436.804.039	2.812.563.878
Công cụ, dụng cụ	130.734.540	113.120.906
Khác	260.234.217	-
	<u>31.827.772.796</u>	<u>2.925.684.784</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	11.506.848.590	10.939.474.479
Hoa hồng môi giới	108.800.000	449.667.233
Chi phí chờ phân bổ khác	181.538.680.455	88.690.656.203
	<u>193.154.329.045</u>	<u>100.079.797.915</u>
TỔNG CỘNG	224.982.101.841	103.005.482.699

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	1.505.407.376	540.130.109	9.081.939.729	9.074.199.270	20.201.676.484
Thanh lý	-	-	-	4.927.871.727	4.927.871.727
Mua mới	-	-	(8.291.576.638)	-	(8.291.576.638)
Số cuối năm	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.002.070.997	16.837.971.573
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	506.130.109	948.383.055	2.919.610.816	4.374.123.980
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(733.040.316)	(511.796.779)	(3.902.665.457)	(5.284.533.387)	(10.432.035.939)
Thanh lý	-	-	3.601.086.816	-	3.601.086.816
Khấu hao trong năm	(120.871.907)	(6.799.992)	(424.409.473)	(2.448.597.090)	(3.000.678.462)
Số cuối năm	(853.912.223)	(518.596.771)	(725.988.114)	(7.733.130.477)	(9.831.627.585)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	772.367.060	28.333.330	5.179.274.272	3.789.665.883	9.769.640.545
Số cuối năm	651.495.153	21.533.338	64.374.977	6.268.940.520	7.006.343.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vì tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	281.743.975	16.296.058.455	16.577.802.430
Mua mới	-	2.898.114.616	2.898.114.616
Số cuối năm	281.743.975	19.194.173.071	19.475.917.046
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.389.054.555	5.389.054.555
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(9.287.072.855)	(9.287.072.855)
Hao mòn trong năm	-	(3.694.071.289)	(3.694.071.289)
Số cuối năm	-	(12.981.144.144)	(12.981.144.144)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	281.743.975	7.008.985.600	7.290.729.575
Số cuối năm	281.743.975	6.213.028.927	6.494.772.902

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	10.208.464.039.161	5.122.869.806.425
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	750.000.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 14.1)	-	1.460.943.601.343
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 14.3)	66.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	11.024.464.039.161	8.250.313.407.768

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

Công ty con		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
		%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i), (iii)	65,10	3.416.759.118.783	-	-
Paragon	(i), (iv)	100	1.680.927.768.498	100	1.369.922.854.545
Nam Long VCD	(i), (v)	89,34	1.187.365.370.000	89,33	1.008.544.090.000
Southgate (TM số 14.2)	(ii)	50	975.000.000.000	-	-
Nam Khang	(vi)	100	585.981.690.000	100	201.981.690.000
NLG – NNR – HR Fuji	(ii), (vii)	50	485.214.839.707	50	735.214.839.707
Nam Phan	(viii)	99,99	411.695.816.717	99,99	611.686.896.717
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	(ix)	90	270.000.000.000	-	-
Nguyễn Sơn		87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Hồng Phát		75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nam Long CMI		100	30.000.000.000	100	30.000.000.000
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			10.208.464.039.161		5.122.869.806.425

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.
- (iii) Trong năm, Công ty đã mua thêm 30% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront") với giá trị chuyển nhượng là 1.951.189.500.000 VND, và các chi phí liên quan với giá trị là 4.626.017.440 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đồng Nai Waterfront tăng từ 35,1% (tương ứng với giá trị đầu tư là 1.460.943.601.343 VND, được trình bày trước đây là khoản đầu tư vào công ty liên kết) lên 65,1% và được trình bày là khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- (iv) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Paragon với số tiền là 311.004.913.953 VND.
- (v) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long VCD với số tiền là 178.821.280.000 VND.
- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sử dụng 80.824.459 cổ phần nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (Thuyết minh số 20.5)
- (vi) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Khang với số tiền là 384.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(vii) Trong năm, NLG – NNR – HR Fuji đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên, theo đó, Công ty đã thu hồi khoản đầu tư vào NLG – NNR – HR Fuji với giá trị là 380.000.000.000 VND. Vào ngày 29 tháng 10 năm 2021, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại NLG – NNR – HR Fuji với số tiền là 130.000.000.00 VND.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sử dụng 72.500.000 cổ phần nắm giữ trong NLG – NNR – HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.

(viii) Trong năm, Nam Phan đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

(ix) Vào ngày 29 tháng 11 năm 2021, Công ty đã góp 90% vốn thành lập Nam Phát Land theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0317056144. Hoạt động chính của Nam Phát Land là kinh doanh bất động sản.

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Đồng Nai Waterfront (TM số 14.1)	Bất động sản	-	-	35,1	1.460.943.601.343
Công ty Cổ Phần Southgate (ii)	Bất động sản	-	-	50	916.500.000.000
			750.000.000.000		3.127.443.601.343

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

(ii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Công ty Cổ Phần Southgate ("Southgate") với số tiền là 58.500.000.000 VND.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã nhận ủy quyền thêm 15% quyền biểu quyết không hủy ngang từ các cổ đông hiện hữu của Southgate. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Southgate tăng từ 50% (tỷ lệ sở hữu vẫn là 50%) lên 65% và Southgate được trình bày tương ứng là khoản đầu tư vào công ty con tại ngày này.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

14.3 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 6,29%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	222.821.645.343	173.194.192.748
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	190.814.466.741	124.589.931.695
TỔNG CỘNG	413.636.112.084	297.784.124.443

16. 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.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	1.185.926.711.881	1.697.039.899.162
Bên liên quan (TM số 29)	311.817.245.413	1.450.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.497.743.957.294	3.147.039.899.162

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	29.649.449.689	145.363.587.140	(175.013.036.829)	-
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	84.471.002.691	125.776.548.600	(90.402.934.914)	119.844.616.377
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	72.748.610.675	117.475.909.697	(71.837.291.179)	118.387.229.193
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	11.722.392.016	8.300.638.903	(18.565.643.735)	1.457.387.184
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	378.127.340.557	(263.587.997.642)	114.539.342.915
Thuế thu nhập cá nhân	9.965.299.899	89.559.346.474	(60.990.297.232)	38.534.349.141
Các loại thuế khác	-	3.946.129.558	(3.946.129.558)	-
TỔNG CỘNG	94.436.302.590	597.409.365.189	(418.927.359.346)	272.918.308.433

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	443.526.405.679	337.712.864.306
Chi phí lãi vay phải trả	142.374.133.971	195.331.858.002
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.595.581.014	1.293.675.964
TỔNG CỘNG	587.496.120.664	534.338.398.272
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>461.060.003.584</i>	<i>350.866.847.859</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>126.436.117.080</i>	<i>183.471.550.413</i>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	989.993.724.484	56.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	160.211.799.117	46.734.750.400
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	97.645.478.792	26.802.976.460
Phải trả cổ tức	21.603.408.477	14.299.334.995
Nhận ký quỹ	1.271.634.000	1.104.634.000
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	14.710.379.631	13.186.819.364
TỔNG CỘNG	1.286.516.424.501	160.202.239.703
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>1.150.344.202.519</i>	<i>103.867.153.802</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>136.172.221.982</i>	<i>56.335.085.901</i>

(*) Khoản này thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD sau:

- Đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 933.000.000.000 VND liên quan đến Khu D và Khu F của Dự án Hoàng Nam nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay từ bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	683.020.552.171	826.809.154.674
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 20.2)	479.809.079.952	828.493.664.492
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 20.4)	23.692.091.430	89.999.606.178
	<u>1.186.521.723.553</u>	<u>1.745.302.425.344</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.5)	2.016.669.304.318	1.125.023.673.583
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 20.3)	397.242.091.910	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 20.4)	15.794.727.621	400.000.000.000
	<u>2.429.706.123.849</u>	<u>1.525.023.673.583</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.616.227.847.402</u>	<u>3.270.326.098.927</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Nam Khang	380.000.000.000	Ngày 8 tháng 3 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5%	Tín chấp
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2022		6%	
ADC – Vay 1	70.000.000.000	Ngày 2 tháng 6 năm 2022		6%	
ADC – Vay 2	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2022		6%	
ADC – Vay 3	34.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2022		8%	
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 27 tháng 8 năm 2022		6%	
Vận tải Nam Long	15.000.000.000	Ngày 2 tháng 3 năm 2022		6%	
TỔNG CỘNG	683.020.552.171				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

809-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.892.478.341	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	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	90.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.916.601.611	Ngày 8 tháng 8 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,8% - 4,9%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)

TỔNG CỘNG **479.809.079.952**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 Vay dài hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Nam Phan	210.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tín chấp
Nguyễn Sơn	166.700.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2023		6%	
Nam Long Hồng Phát	20.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2023		6%	
TỔNG CỘNG	397.242.091.910				

20.4 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.051	Ngày 10 tháng 5 năm 2023	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thơ	9,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thanh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
TỔNG CỘNG	39.486.819.051				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	23.692.091.430				
- Vay dài hạn	15.794.727.621				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu

Tổ chức thu
xếp phát hành Trái chủ

	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ mua vốn ở Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Hồ Chí Minh	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 (TM số 14.1)
Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	120.000.000.000				
	30.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.5 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	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Betelligungen AG	41.000.000.000	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 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 Khuát Thu Huyền	4.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(43.330.695.682)				
Số cuối năm		2.016.669.304.318				

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

2.016.669.304.318
-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.6 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	2.145.302.425.344	1.125.023.673.583	3.270.326.098.927
Tiền thu từ đi vay	1.478.770.536.792	950.312.330.000	2.429.082.866.792
Tiền chi trả nợ gốc	(1.892.536.347.807)	(50.000.000.000)	(1.942.536.347.807)
Cần trừ với nợ phải thu	(131.978.071.245)	-	(131.978.071.245)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	(38.374.073.710)	(38.374.073.710)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	29.707.374.445	29.707.374.445
Số cuối năm	<u>1.599.558.543.084</u>	<u>2.016.669.304.318</u>	<u>3.616.227.847.402</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	66.129.395.554	44.807.563.143
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	40.915.853.658	48.420.000.000
Sử dụng quỹ	(45.721.649.845)	(27.098.167.589)
Số cuối năm	<u>61.323.599.367</u>	<u>66.129.395.554</u>

22. 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142
Cổ tức bằng cổ phiếu Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	238.937.160.000	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	16.743.690.000	-	-	-	-	16.743.690.000
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	640.466.019.387	640.466.019.387
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(244.305.142.405)	(244.305.142.405)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(48.420.000.000)	(48.420.000.000)
Số cuối năm	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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	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
						VND
Số đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu (i)	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	1.995.104.031.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	124.777.110.000	-	-	-	(124.777.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường (ii)	239.039.900.000	-	-	-	(239.039.900.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (ii)	12.876.520.000	-	-	-	-	12.876.520.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ (iii)	-	47.659.060.600	296.730.939.400	-	-	344.390.000.000
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-
Trong năm	-	-	-	-	839.118.912.288	839.118.912.288
Cổ tức bằng tiền công bố (iv)	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (v)	-	-	-	-	(40.915.853.658)	(40.915.853.658)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị (v)	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Số cuối năm	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	1.765.715.620.002	8.032.328.066.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2021, cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nhằm mục đích mở rộng quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và/hoặc đầu tư phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty đất theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Theo đó, Công ty sẽ chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư. Việc phát hành mới này cũng đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị của Công ty theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 24a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 26a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 21 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 32/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 19 tháng 7 năm 2021.

Vào ngày 27 tháng 7 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn Số 3980/UBCK-QLCB do UBCKNN cấp nhằm chấp thuận kế hoạch chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nói trên. Việc phát hành cổ phiếu này đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 9 năm 2021, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho các nhà đầu tư là 60.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 33.500 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.852.706.600.000 VND lên 3.452.706.600.000 VND và thặng dư vốn cổ phần tăng từ 1.036.167.424.967 VND lên 2.431.271.455.967 VND vào ngày này. Vào ngày 23 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 23, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

- (ii) Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 12.477.711 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu theo tỷ lệ 3,616% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Thêm vào đó, vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 23.903.990 cổ phiếu thưởng theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Cũng trong ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.287.652 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty, từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi.

Việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng và phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty đã được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn số 8290/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 3.452.706.600.000 VND lên 3.829.400.130.000 VND vào ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021, Công ty đã thông qua việc tái phát hành 10.000.000 cổ phiếu quỹ để tài trợ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất. Giao dịch bán cổ phiếu quỹ này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 3 năm 2021.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 5 năm 2021 và Số 44/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 11 năm 2021, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tại mức 4,38% và tạm ứng cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 6,19% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.
- (v) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 7,5 tỷ VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty (8,35 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Tăng trong năm	<u>976.693.530.000</u>	<u>255.680.850.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.829.400.130.000</u>	<u>2.852.706.600.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	124.777.110.000	238.937.160.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	338.671.087.620	244.305.142.405
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	322.976.100.418	238.700.067.495

23.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	382.940.013	285.270.660
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	285.270.660
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	10.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	275.270.660

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	4.107.948.655.392	1.031.200.653.457
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	3.523.698.307.633	416.495.524.067
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án</i>	570.746.130.411	589.989.628.361
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.504.217.348	24.715.501.029
Trừ	-	(43.303.581.914)
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	(43.303.581.914)
Doanh thu thuần	<u>4.107.948.655.392</u>	<u>987.897.071.543</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	3.523.698.307.633	373.191.942.153
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án</i>	570.746.130.411	589.989.628.361
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.504.217.348	24.715.501.029
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	3.530.105.726.299	337.020.384.193
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)</i>	577.842.929.093	650.876.687.350

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	838.666.979.726	337.758.293.451
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.140.982.447	7.073.254.875
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	-	638.747.648.605
Lãi cho bên liên quan vay	4.863.631.659	4.683.436.835
TỔNG CỘNG	<u>864.671.593.832</u>	<u>988.262.633.766</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.287.579.181.415	269.158.341.866
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án	461.291.625.689	469.157.963.522
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.747.938.706	15.192.897.745
TỔNG CỘNG	<u>2.760.618.745.810</u>	<u>753.509.203.133</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	261.803.725.355	148.453.564.467
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	242.477.048.717	8.414.140.000
Chi phí phát hành trái phiếu	29.707.374.445	25.338.993.673
Khác	27.899.488.978	46.839.391.665
TỔNG CỘNG	<u>561.887.637.495</u>	<u>229.046.089.805</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng, tiếp thị, nhà mẫu	309.177.065.335	7.531.015.507
Chi phí nhân viên	9.916.953.855	18.929.748
Chi phí tư vấn	1.088.787.358	955.286.193
Khác	5.403.598.085	3.945.945.061
	<u>325.586.404.633</u>	<u>12.451.176.509</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	271.729.118.723	163.894.021.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.065.745.369	39.345.066.405
Chi phí đi thuê	21.163.279.095	17.256.345.480
Chi phí khấu hao	6.743.326.183	5.656.723.155
Khác	46.724.211.489	36.394.319.445
	<u>423.425.680.859</u>	<u>262.546.475.739</u>
TỔNG CỘNG	<u>749.012.085.492</u>	<u>274.997.652.248</u>

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	117.475.909.697	72.493.880.100
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(53.090.673.883)</u>	<u>6.823.951.141</u>
TỔNG CỘNG	<u>64.385.235.814</u>	<u>79.317.831.241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	903.504.148.102	719.783.850.628
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	180.700.829.620	143.956.770.126
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	48.495.409.743	1.682.828.000
Chi phí không được trừ	1.677.206.109	900.477.538
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(167.733.395.945)	(67.551.658.690)
Khác	1.245.186.287	329.414.267
Chi phí thuế TNDN	64.385.235.814	79.317.831.241

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí phải trả	59.396.507.771	6.305.833.888	53.090.673.883	(4.559.543.596)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	2.152.876.483	-	-
Khác	-	-	-	(2.264.407.545)
	61.549.384.254	8.458.710.371		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			53.090.673.883	(6.823.951.141)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Góp vốn BCC dự án Akari	933.000.000.000	-
		Hoàn vốn	380.000.000.000	-
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	242.477.048.717	-
		Góp vốn	130.000.000.000	-
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	5.021.369.863	-
		Ứng trước mua dự án Akari	-	350.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	400.000.000.000	40.000.000.000
		Góp vốn	384.000.000.000	-
		Cổ tức	284.000.000.000	-
		Chi phí dịch vụ xây dựng	41.634.381.938	100.820.558.309
		Chi phí lãi vay	28.945.555.555	2.965.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.209.256.634
Paragon	Công ty con	Góp vốn	311.004.913.953	-
		Nhận cổ tức	311.000.000.000	-
		Cho vay	5.500.000.000	58.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	4.863.631.659	962.888.889
		Chi phí lãi vay	-	870.853.881
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	308.879.311.345	248.276.729.172
		Thu nhập cổ tức	46.277.910.959	97.107.260.274
		Dịch vụ bảo lãnh	994.072.221	-
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	151.803.515.596	14.227.790.000
		Thanh lý tài sản	1.400.051.733	-
		Góp vốn	-	30.000.000.000
		Doanh thu cho thuê (*)	-	700.077.273
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	133.202.816.376	167.198.510.163
		Hoàn trả vay	74.000.000.000	56.000.000.000
		Thuê văn phòng	2.056.665.459	1.275.210.909
		Chi phí lãi vay	1.205.000.000	6.381.166.668
		Phí dịch vụ dự án	-	13.571.044.939
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	265.797.962
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	128.664.002.690	159.700.883.398
		Thu nhập cổ tức	16.000.000.000	51.989.041.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Phan	Công ty con	Hoàn vốn góp	88.884.073.090	-
		Chi phí lãi vay	15.249.885.875	17.795.829.397
		Thu nhập cổ tức	-	30.679.138.800
		Vay	-	25.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.660.762.914
Kikyo Valora	Công ty con	Vay vốn	100.000.000.000	-
		Phải trả lãi vay	3.550.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	-	6.500.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.169.416.680
Sân Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	88.879.363.827	71.985.836.799
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu nhập cổ tức	30.565.740.000	110.735.301.000
		Chi phí lãi vay	11.431.814.098	11.046.106.360
		Dịch vụ quản lý dự án (*)	1.790.914.002	5.000.000.000
		Vay	-	195.000.000.000
		Hoàn vốn góp	-	41.482.070.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Góp vốn	18.409.679.030	18.000.000.000
		Thu nhập cho thuê (*)	954.545.455	-
		Dịch vụ quản lý	-	14.645.327.613
		Chuyển nhượng vốn Kikyo Flora	-	12.542.000.000
		Cho vay	-	7.084.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.903.909.116
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	12.682.404.898	16.716.658.851
		Dịch vụ quản lý (*)	1.912.436.225	913.249.996
		Góp vốn	-	47.311.000.000
		Chuyển nhượng mặt bằng các dự án (*)	-	43.010.000.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	11.791.000.000	7.861.000.000
		Chi phí lãi vay	3.535.388.564	3.684.379.404
		Vay	-	15.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	5.045.063.891
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	10.057.778.000	10.066.221.000
		Dịch vụ quản lý	7.548.040.215	7.122.176.604
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	2.234.681.203

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý tài sản	5.439.206.771	-
		Lãi vay	912.500.000	512.500.000
		Dịch vụ	574.505.453	975.403.636
		Vay	-	15.000.000.000
		Góp vốn	-	12.000.000.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	2.438.903.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	12.588.348.948
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			577.842.929.093	650.876.687.350

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	39.360.504.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	27.649.371.302	25.679.365.900
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	16.652.408.048	81.883.423.632
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	6.338.721.576
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý xe	5.983.127.450	-
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.351.964.652	-
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	42.600.848.526
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.010.349.893	5.177.095.446
			123.233.260.108	183.325.560.405

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)</i>				
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	248.172.000	455.471.901
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	3.620.719.029
			<u>248.172.000</u>	<u>4.076.190.930</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)</i>				
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức	143.385.171.233	97.107.260.274
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	4.000.000.000	51.989.041.096
Paragon	Công ty con	Thu nhập lãi vay	5.826.520.548	962.888.889
Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	5.021.369.863	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	519.633.333	3.193.740.164
			<u>160.672.694.977</u>	<u>155.172.930.423</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)</i>				
Paragon	Công ty con	Cho vay	64.000.000.000	58.500.000.000
(*) 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.				
<i>Phải thu dài hạn khác (TM số 9)</i>				
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	-
Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.099.833.721	2.764.223.332
Dịch vụ vận tải	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	-
			<u>3.154.970.086</u>	<u>2.764.223.332</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)</i>				
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	105.296.004.156	9.580.950.500
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	30.793.576.753	33.550.388.912
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	26.062.812.625	34.137.207.853
Sàn GD BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ môi giới	17.173.586.682	-
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	7.913.770.682	1.144.947.586
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.567.603.195	42.736.254.920
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	2.007.112.648	3.440.181.924
			190.814.466.741	124.589.931.695
<i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 16)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Akari	267.000.000.000	1.450.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	44.817.245.413	-
			311.817.245.413	1.450.000.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	933.000.000.000	-
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	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
			1.150.344.202.519	103.867.153.802
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
Nam Phan	Công ty con	Ký quỹ	72.500.000	72.500.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Ký quỹ	57.950.000	57.950.000
			130.450.000	130.450.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Vay ngắn hạn (TM số 20)					
Nam Khang	Công ty con	Vay	380.000.000.000	40.000.000.000	
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	-	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	34.020.552.171	57.114.550.326	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	15.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	289.426.165.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	197.268.439.348	
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	-	74.000.000.000	
			683.020.552.171	826.809.154.674	
Vay dài hạn (TM số 20)					
Nam Phan	Công ty con	Vay	210.542.091.910	-	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	166.700.000.000	-	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	20.000.000.000	-	
			397.242.091.910	-	
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)					
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	54.126.290.794	42.694.476.696	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	29.861.666.666	916.111.111	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	24.709.777.000	14.651.999.000	
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	7.965.994.056	103.900.615.092	
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	4.797.388.564	10.098.015.180	
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	3.550.000.000	-	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	1.425.000.000	512.500.000	
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	-	10.697.833.334	
			126.436.117.080	183.471.550.413	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	11.373.045.189	6.298.573.470
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	10.903.549.090	6.276.472.986
TỔNG CỘNG	22.276.594.279	12.575.046.456

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết bảo lãnh

Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn hạn của Southgate với số tiền là 526.000.000.000 VND, thời gian đáo hạn tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	13.377.092.858	8.840.236.771
Từ một đến năm năm	4.224.556.759	3.958.608.699
TỔNG CỘNG	17.601.649.617	12.798.845.470

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Long An	224.252.264.121	201.853.482.038	22.398.782.083
Dự án Akari	208.017.300.035	125.835.703.654	82.181.596.381
Dự án Southgate	99.899.583.257	60.451.602.198	39.447.981.059
Dự án ERP	78.609.076.000	17.955.917.600	60.653.158.400
Dự án Mc Kinsey	60.410.461.248	58.215.700.786	2.194.760.462
Dự án Ehome	57.236.785.100	23.424.763.464	33.812.021.636
Dự án Nguyễn Sơn	54.282.698.604	25.241.170.572	29.041.528.032
Dự án Novia	15.331.883.221	10.774.050.016	4.557.833.205
Dự án Izumi City	14.244.968.574	8.141.585.926	6.103.382.648
Khác	168.759.455.095	104.704.841.093	64.054.614.002
TỔNG CỘNG	981.044.475.255	636.598.817.347	344.445.657.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

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



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

