

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>
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 39
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 năm 2021	40

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	4	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	5	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	6	363.809.029.059	238.439.918.326
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	204.776.626.890	179.519.734.550
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		64.000.000.000	58.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	329.353.892.364	715.680.018.194
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	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	10	31.827.772.796	2.925.684.784
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	29.649.449.689
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.303.714.894.792	8.481.835.736.870
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.780.985.842	105.358.313.696
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	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		7.006.343.988	9.769.640.545
222	Nguyên giá		16.837.971.573	20.201.678.484
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.831.627.585)	(10.432.035.939)
227	2. Tài sản cố định vô hình		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	11	11.024.464.039.161	8.250.313.407.768
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.208.464.039.161	5.122.869.806.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	11.2	750.000.000.000	3.127.443.601.343
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		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	10	193.154.329.045	100.079.797.915
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		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)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	12	413.636.112.084	297.784.124.443
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.497.743.957.294	3.147.039.899.162
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	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	15	587.496.120.664	534.338.398.272
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.286.516.424.501	160.202.239.703
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.186.521.723.553	1.745.302.425.344
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	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	17	2.429.706.123.849	1.525.023.673.583
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	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	20	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 20 tháng 01 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	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.749.592.297.362	306.406.714.528	4.107.948.655.392	1.031.200.653.457
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	(43.303.581.914)
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	3.749.592.297.362	306.406.714.528	4.107.948.655.392	987.897.071.543
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(2.513.912.665.476)	(266.677.861.076)	(2.760.618.745.810)	(753.509.203.133)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.235.679.631.886	39.728.853.452	1.347.329.909.582	234.387.868.410
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	371.623.839.884	717.925.382.592	864.671.593.832	988.262.633.766
22	7. Chi phí tài chính	23	(330.727.482.785)	(96.436.406.891)	(561.887.637.495)	(229.046.089.805)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(74.777.903.126)	(43.052.185.560)	(261.803.725.355)	(148.453.564.467)
25	8. Chi phí bán hàng		(307.102.042.262)	(5.449.669.722)	(325.586.404.633)	(12.461.176.509)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(166.357.308.361)	(88.293.586.484)	(423.425.680.859)	(262.546.475.739)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		804.016.438.362	567.472.572.947	901.101.780.427	718.606.780.123
31	11. Thu nhập khác		2.492.390.189	980.688.435	6.477.533.905	3.974.516.877
32	12. Chi phí khác		(3.990.032.235)	(741.151.528)	(4.075.166.230)	(2.797.426.372)
40	13. (Lỗ) Lãi khác		(1.497.642.046)	239.516.907	2.402.367.675	1.177.090.505
50	14. Lãi kế toán trước thuế		802.518.796.316	567.712.089.854	903.504.148.102	719.783.850.828
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(117.304.067.286)	(72.453.880.100)	(117.475.909.697)	(72.493.880.100)
62	16. (Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24	(3.657.255.813)	(21.169.864.487)	53.090.673.883	(6.823.951.141)
60	17. Lãi sau thuế TNDN		681.557.473.217	474.088.345.267	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 20 tháng 01 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	Lợi nhuận 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	23	261.803.725.355	148.453.564.467
08	Lợi nhuận 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	Tăng hàng tồn kho		1.555.581.712.790	(1.339.573.537.392)
11	Tăng các khoản phải trả		(1.750.714.795.270)	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		(85.534.033.921)	(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 hoạt động kinh doanh		(420.710.131.824)	(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 cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(727.377.471.000)	(40.756.248.863)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.338.952.211.393)	(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		(824.536.852.938)	(938.719.533.862)

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		2.339.494.031.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.429.082.866.792	2.048.470.864.492
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.942.536.347.807)	(567.297.139.521)
36	Cổ tức đã trả		(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
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	4	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 20 tháng 01 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 Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
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 Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sản 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 Cổ phần Southgate ("Southgate") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu Tư Nam Phát Land ("Nam Phát")	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 sản 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

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 185/2002/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, 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 giữa niên độ 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 khấu hao 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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 kỳ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. 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 Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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 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 bán 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 giữa niên độ.

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

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

4. 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 4%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 3,3%-5,4%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 25)	123.182.260.108	183.325.560.405
Phải thu các khách hàng khác	240.626.768.951	55.114.357.921
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

7. 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
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.089.987.104
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	19.577.752.319
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	19.559.645.914
- Khác	831.112.090	3.872.151.903
Trả trước cho các nhà thầu phụ	98.157.706.094	82.344.006.380
- Các nhà thầu phụ khác	98.157.706.094	82.344.006.380
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức	147.712.971.233	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)	24.280.479.056	29.735.449.702
Tạm ứng khác cho nhân viên	7.827.563.304	4.748.839.559
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	4.522.954.938	4.522.954.938
Ký quỹ ngắn hạn	-	585.356.850.000
Khác	25.397.937.333	5.517.082.899
	<u>329.353.892.364</u>	<u>715.680.018.194</u>
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	-	97.107.260.274
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.780.985.842	8.251.053.422
	<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>181.052.501.817</i>	<i>665.865.401.467</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>157.082.376.389</i>	<i>155.172.930.423</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. Nhóm 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.

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. 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 tổng thầu (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 Mới	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) Hợp đồng		
Dự án Đồng Nai Waterfront	11.046.473.019	-
Dự án Long An-Vàm Cỏ Đông	-	53.215.184.451
(*) Các tài sản sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17):		
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	31.567.538.579	-
Phí bảo lãnh	260.234.217	2.812.563.878
Công cụ, dụng cụ	-	113.120.906
	<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, nhà mẫu	108.800.000	449.667.233
Chi phí chờ phân bổ khác	181.538.880.455	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

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.208.464.039.161	5.122.869.806.425
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 11.2)	750.000.000.000	3.127.443.601.343
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	11.024.464.039.161	8.250.313.407.768

11.1 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	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %
Đồng Nai Waterfront (TM 11.2)	65,1	3.416.759.118.783	-	-	-
Paragon	100	1.680.927.768.498	100	1.369.922.854.545	-
Nam Long VCD (TM 17.4)	99,92	1.187.365.370.000	89,33	1.008.544.090.000	-
Công ty Cổ Phần Southgate (TM 11.2)	50,00	975.000.000.000	-	-	-
Nam Khang	100	585.981.690.000	100	201.981.690.000	-
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	485.214.839.707	50,00	735.214.839.707	-
Nam Phan	100	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	50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000	-
Nam Phát	90,00	270.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800	-
Nam Long – Hồng Phát	99,98	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	-
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		10.208.464.039.161		5.122.869.806.425	



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

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Southgate (i)	Bất động sản	-	-	50	916.500.000.000	
Đồng Nai Waterfront (iii)	Bất động sản	-	-	35,10	1.460.943.601.343	
			750.000.000.000		3.127.443.601.343	

(i) Trong kỳ, Công ty đã nhận ủy quyền 15% biểu quyết của các cổ đông trong Công ty Cổ Phần Southgate ("Southgate"). Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ Phần Southgate tăng từ 50,0% lên 65,0% và Southgate trở thành công ty con của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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.

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

(iii) Trong kỳ, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai và nắm quyền kiểm soát Công ty này. Do vậy, báo cáo tài chính của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu đô thị Waterfront City trên quy mô diện tích 169 hecta tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho các bên khác	222.821.645.343	173.194.192.748
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	190.814.466.741	124.589.931.695
TỔNG CỘNG	<u>413.636.112.084</u>	<u>297.784.124.443</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.844.616.377	84.471.002.691
Thuế giá trị gia tăng	114.539.342.915	-
Thuế thu nhập cá nhân	38.534.349.141	9.965.299.899
TỔNG CỘNG	<u>272.918.308.433</u>	<u>94.436.302.590</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nền nhưng chưa nhận bàn giao.

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên khác	1.185.926.711.881	1.697.039.899.162
Bên liên quan (TM số 25)	311.817.245.413	1.450.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.497.743.957.294</u>	<u>3.147.039.899.162</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	324.217.679.363	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	120.904.307.330	1.293.675.964
TỔNG CỘNG	<u>587.496.120.664</u>	<u>534.338.398.272</u>
<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 25)</i>	<i>126.436.117.080</i>	<i>183.471.550.413</i>

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

16. 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 25)</i>	1.150.344.202.519	103.867.153.802
<i>Phải trả khác</i>	136.172.221.982	56.335.085.901

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay từ bên liên quan (TM số 17.1 và 25)	683.020.552.171	826.809.154.674
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.1)	479.809.079.952	828.493.664.492
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 17.3)	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 17.4)	2.016.669.304.318	1.125.023.673.583
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 17.3)	15.794.727.621	400.000.000.000
Vay từ bên liên quan (TM số 17.2 và 25)	397.242.091.910	-
	<u>2.429.706.123.849</u>	<u>1.525.023.673.583</u>
TỔNG CỘNG	3.616.227.847.402	3.270.326.098.927

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

17. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

17.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nam Khang	380.000.000.000	Ngày 08 tháng 3 năm 2022		7,5%	
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 01 tháng 3 năm 2022		6%	
ADC – Vay 1	70.000.000.000	Ngày 02 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 – Vay 1	34.020.552.171	Ngày 27 tháng 8 năm 2022		6%	
Vận tải Nam Long	15.000.000.000	Ngày 02 tháng 3 năm 2022		6%	
TỔNG CỘNG	683.020.552.171		Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động		Tin chấp

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phương Đông OCB	299.892.478.341	Ngày 27 tháng 4 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
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	90.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 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 11 tháng 11 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 9)
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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nam Phan	210.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tin 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				

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 Vay dài hạn:

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	-------------	--------------	--------------	---------------------	----------------------

Vay ngân hàng

Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.051	Ngày 10 tháng 5 năm 2023	Tài trợ phát triển dự án Cần Thơ, Quận Cai Rang, TP. Cần Thơ	9,4%	03 Bất động sản tại 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 Bền Lức, tỉnh Long An.
-------------------------------	----------------	-----------------------------	---	------	--

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Trái phiếu:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	510.000.000.000 120.000.000.000 30.000.000.000	6,5% + 2,5% phí bảo lãnh Công ty phải trả cho GuarantCo Management Company Limited là tổ chức bảo lãnh cho trái phiếu này	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	270.000.000.000 72.000.000.000				
Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Betteilgungen AG	46.000.000.000 41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000	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 Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

17.4 Trái phiếu (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ mua vốn ở Công ty Thành phố Waterfront Đông Nai	Tin chấp
Trừ:		2.060.000.000.000				
Chi phí phát hành		(43.330.695.682)				
Số cuối kỳ		<u>2.016.669.304.318</u>				

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

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Năm trước							
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	238.937.160.000	-	-	-	(238.937.160.000)	-	
Phát hành cổ phiếu thưởng	16.743.690.000	-	-	-	-	16.743.690.000	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(244.305.142.405)	(244.305.142.405)	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	640.466.019.387	640.466.019.387	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(58.030.000.000)	(58.030.000.000)	
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	
Năm nay							
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	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	296.730.939.400	-	-	296.730.939.400	
Phát hành cổ phiếu bằng tiền	600.000.000.000	1.442.763.091.600	-	-	-	2.042.763.091.600	
Phát hành cổ phiếu bằng lợi nhuận	239.039.900.000	-	-	-	(239.039.900.000)	-	
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)	
Cổ tức bằng cổ phiếu	124.777.110.000	-	-	-	(124.777.110.000)	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	839.118.912.288	839.118.912.288	
Phân phối lợi nhuận	12.876.520.000	-	-	-	(49.265.853.658)	(36.389.333.658)	
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

21. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố	3.523.698.307.633	373.191.942.153
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu	570.746.130.411	589.989.628.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.504.217.348	24.715.501.029
TỔNG CỘNG	<u>4.107.948.655.392</u>	<u>987.897.071.543</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	838.666.979.726	337.758.293.451
Lãi tiền gửi	21.140.982.447	7.073.254.875
Lãi cho vay	4.863.631.659	4.683.436.835
Lãi do chuyển nhượng cổ phần	-	638.747.648.805
TỔNG CỘNG	<u>864.671.593.832</u>	<u>988.262.633.766</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND 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 tổng thầu	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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	261.803.725.355	148.453.564.467
Chia lãi góp vốn	242.477.048.717	8.414.140.000
Chi phí tài chính khác	<u>57.606.863.423</u>	<u>72.178.385.338</u>
TỔNG CỘNG	<u>561.887.637.495</u>	<u>229.046.089.805</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	117.475.909.697	72.493.880.100
Chi phí (thu nhập) 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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	18.409.679.030	14.645.327.813
		Góp vốn	-	18.000.000.000
Paragon	Công ty con	Cho vay	5.500.000.000	58.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	4.863.631.659	962.888.889
		Nhận cổ tức	311.000.000.000	-
		Góp vốn	311.004.913.953	-
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
Sân Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	88.879.363.827	71.985.836.799
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	41.634.381.938	100.820.558.309
		Góp vốn	384.000.000.000	-
		Cổ tức	284.000.000.000	-
		Vay	400.000.000.000	40.000.000.000
		Chi phí lãi vay	28.945.555.555	2.965.000.000
		Hoàn trả lãi vay	60.000.000.000	-
		Phí tư vấn quản lý	-	1.209.256.634
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	1.205.000.000	6.381.166.668
		Thuế văn phòng	2.056.665.459	1.275.210.909
		Hoàn trả vay	74.000.000.000	56.000.000.000
		Dịch vụ tổng thầu	133.202.816.376	167.198.510.163
		Phí dịch vụ dự án	-	13.571.044.939
Nguyễn Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay	11.431.814.098	11.046.106.360
		Cổ tức	30.565.740.000	110.735.301.000
		Vay vốn	-	195.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Chi phí lãi vay	15.249.885.875	17.795.829.397
		Đã trả lãi vay	111.107.006.910	-
		Hoàn vốn góp	88.884.073.090	-
		Nhận cổ tức	-	30.679.138.800
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	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	-

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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	2.115.993.584	3.884.379.404
		Vay vốn	-	15.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	128.664.002.690	159.700.883.398
		Thu nhập cổ tức	16.000.000.000	51.989.041.096
Kikyo Valora	Công ty con	Vay vốn	100.000.000.000	-
		Phải trả lãi vay	3.550.000.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	912.500.000	512.500.000
		Dịch vụ	574.505.453	975.403.636
		Vay vốn	-	15.000.000.000
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng	151.803.515.596	14.227.790.000
		Thanh lý tài sản	1.400.051.733	-
NLG – NNR – HR Fujii	Công ty con	Hoàn tiền chuyển nhượng dự án Akari	1.183.000.000.000	-
		Hoàn vốn	380.000.000.000	-
		Góp vốn	130.000.000.000	-
		Góp vốn BCC dự án Akari	933.000.000.000	-
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	5.021.369.863	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng tiền DV tổng thầu	44.817.245.413	-

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

25. 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:

				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 6)					
Southgate	Công ty con	Dịch vụ phát triển 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	-	
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	-	42.600.848.526	
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	51.000.000	
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.010.349.893	5.177.095.446	
			123.182.260.108	183.325.560.405	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)					
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	248.172.000	455.471.901	
Sàn GD BĐS Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	3.620.719.029	
			248.172.000	4.076.190.930	
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)					
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	
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	7.777.205.156	4.156.629.053	
			157.082.376.389	155.172.930.423	

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

25. 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	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)					
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	
Sân GD BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ môi giới	17.173.586.682	-	
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	9.920.883.330	4.585.129.510	
			190.814.466.741	124.589.931.695	
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)					
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	Tạm ứng thầu	44.817.245.413	-	
			311.817.245.413	1.450.000.000.000	
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)					
Fuji	Công ty liên doanh	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	

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

25. 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 (TM số 17)					
Nam Khang	Công ty con	Vay	380.000.000.000	40.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	210.542.091.910	289.426.165.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	166.700.000.000	197.268.439.348	
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	54.020.552.171	57.114.550.326	
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	-	74.000.000.000	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	15.000.000.000	
			1.080.262.644.081	826.809.154.674	
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)					
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	-	
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	-	10.697.833.334	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	1.425.000.000	512.500.000	
			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

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

Không có sự kiện nào khác 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 kèm theo của Công ty

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2021

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần sau thuế của Công ty mẹ trong quý 4 năm 2021 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2021 (đồng)	Quý 4.2020 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	3.749.592.297.362	306.406.714.528	1124%
2	Lãi (lỗ) thuần sau thuế	681.557.473.217	474.088.345.267	44%

Doanh thu thuần quý 4 năm 2021 đạt 3.749 tỷ, tăng 3.443 tỷ hay 1124% so với cùng kỳ năm 2020. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 94% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Akari, đạt 3.500 tỷ đồng trong quý 4 năm 2021. Lợi nhuận thuần quý 4 năm 2021 tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm 2020.



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2022

