

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 năm 2022	40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.884.095.544.967	4.543.322.357.833
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.427.679.253.720	1.529.602.510.416
111	1. Tiền		155.003.909.720	521.402.510.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.272.675.344.000	1.008.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		157.557.251.455	669.192.350.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	157.557.251.455	669.192.350.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.928.331.929.919	961.753.786.818
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	915.416.768.853	363.809.029.059
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	587.675.414.265	204.776.626.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	64.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	425.425.508.296	329.353.892.364
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.317.708.106.025	1.350.945.937.803
141	1. Hàng tồn kho		1.317.708.106.025	1.350.945.937.803
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		52.819.003.848	31.827.772.796
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	25.597.967.984	31.827.772.796
153	2. Thuế GTGT được khấu trừ		27.221.035.864	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.667.108.911.488	11.303.714.894.792
210	I. Phải thu dài hạn		9.333.129.994	8.780.985.842
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.333.129.994	8.780.985.842
220	II. Tài sản cố định		80.567.392.583	13.501.116.890
221	1. Tài sản cố định hữu hình		4.822.657.364	7.006.343.988
222	Nguyên giá		17.832.146.118	16.837.971.573
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.009.488.754)	(9.831.627.585)
227	2. Tài sản cố định vô hình		75.744.735.219	6.494.772.902
228	Nguyên giá		96.277.652.459	19.475.917.046
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.532.917.240)	(12.981.144.144)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		7.277.187.500	2.265.039.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.277.187.500	2.265.039.600
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	12.264.724.197.036	11.024.464.039.161
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.155.028.370.663	10.208.464.039.161
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	11.2	2.010.695.826.373	750.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.3	99.000.000.000	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		305.207.004.375	254.703.713.299
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	212.255.063.836	193.154.329.045
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		92.951.940.539	61.549.384.254
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.551.204.456.455	15.847.037.252.625

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.224.749.286.164	7.814.709.186.491
310	I. Nợ ngắn hạn		6.604.108.590.688	5.359.974.717.641
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	651.151.489.311	413.636.112.084
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	2.621.917.484.090	1.497.743.957.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	120.488.222.103	272.918.308.433
314	4. Phải trả người lao động		-	53.818.471.745
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	588.189.588.964	587.496.120.664
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	961.832.995.025	1.286.516.424.501
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.581.187.721.844	1.186.521.723.553
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	79.341.089.351	61.323.599.367
330	II. Nợ dài hạn		2.620.640.695.476	2.454.734.468.850
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.424.559.555	4.495.450.755
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	2.598.607.948.183	2.429.706.123.849
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	19.608.187.738	20.532.894.246
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.326.455.170.291	8.032.328.066.134
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	8.326.455.170.291	8.032.328.066.134
411	1. Vốn cổ phần		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.048.439.854.159	1.765.715.620.002
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.498.937.034.363	1.140.319.246.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		549.502.819.796	625.396.373.748
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.551.204.456.455	15.847.037.252.625


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		624.007.164.765	3.749.592.297.362	2.257.240.295.514	4.107.948.655.392
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	624.007.164.765	3.749.592.297.362	2.257.240.295.514	4.107.948.655.392
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(354.914.273.337)	(2.513.912.665.476)	(1.410.721.974.662)	(2.760.618.745.810)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		269.092.891.428	1.235.679.631.886	846.518.320.852	1.347.329.909.582
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	605.930.624.999	371.523.639.884	961.532.615.139	864.671.593.832
22	7. Chi phí tài chính	23	(139.480.606.643)	(330.727.482.785)	(490.700.276.234)	(561.887.637.495)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(86.098.197.097)</i>	<i>(74.777.903.126)</i>	<i>(313.236.598.560)</i>	<i>(261.803.725.355)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(28.965.349.700)	(307.102.042.262)	(127.762.074.797)	(325.586.404.633)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(154.332.492.180)	(165.357.308.361)	(492.194.551.615)	(423.425.680.859)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		552.245.067.904	804.016.438.362	697.394.033.345	901.101.780.427
31	11. Thu nhập khác		3.865.506.172	2.492.390.189	8.046.744.708	6.477.533.905
32	12. Chi phí khác		(5.824.751.320)	(3.990.032.235)	(8.971.550.672)	(4.075.166.230)
40	13. (Lỗ) Lãi khác		(1.959.245.148)	(1.497.642.046)	(924.805.964)	2.402.367.675
50	14. Lãi kế toán trước thuế		550.285.822.756	802.518.796.316	696.469.227.381	903.504.148.102
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(27.075.228.431)	(117.304.067.286)	(33.342.901.088)	(117.475.909.697)
52	16. (Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24	(1.301.614.640)	(3.657.255.813)	1.600.583.503	53.090.673.883
60	17. Lãi sau thuế TNDN		521.908.979.685	681.557.473.217	664.726.909.796	839.118.912.288

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		696.469.227.381	903.504.148.102
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		10.729.634.265	6.694.749.751
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(834.039.625.635)	(622.943.262.064)
06	Chi phí lãi vay	23	313.236.598.560	261.803.725.355
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		186.395.834.571	549.059.361.144
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(928.119.545.279)	(334.476.422.037)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		34.615.406.367	1.557.411.861.546
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		647.146.743.324	(381.843.393.033)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.870.929.979)	(121.976.619.142)
14	Tiền lãi vay đã trả		(319.367.521.053)	(219.181.830.251)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(102.462.449.082)	(90.402.934.914)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(390.042.295)	(13.467.505.137)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(495.052.503.426)	945.122.518.176
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(119.756.236.346)	(13.885.949.659)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(3.073.614.879.000)	(727.377.471.000)
24	Tiền thu cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		4.278.749.977.545	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.892.492.100.000)	(2.702.784.861.393)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.000.000.000	400.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		799.898.281.016	853.678.779.114
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		167.785.043.215	(2.190.369.502.938)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	2.339.494.031.000
32	Thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.899.653.798.533	2.429.082.866.792
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.333.292.585.929)	(1.942.536.347.807)
36	Cổ tức đã trả		(341.017.009.089)	(322.976.100.418)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		225.344.203.515	2.503.064.449.567

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(101.923.256.696)	1.257.817.464.805
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.529.602.510.416	271.785.045.611
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.427.679.253.720	1.529.602.510.416



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp và hai công ty liên kết, liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và kinh doanh biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	91,59
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 Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial (Nam Long Commercial)	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty liên kết, liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 sân 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 2022 là 359 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 307 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 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 thống 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 thống 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 2022 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 2022 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 liên 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 2022 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 2022 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 2022 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 thuận.

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 2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	125.405.743	942.287.755
Tiền gửi ngân hàng	154.878.503.977	520.460.222.661
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.272.675.344.000</u>	<u>1.008.200.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.427.679.253.720</u>	<u>1.529.602.510.416</u>

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 6% đến 10,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	301.480.223.676	240.575.768.951
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	<u>613.936.545.177</u>	<u>123.233.260.108</u>
TỔNG CỘNG	<u>915.416.768.853</u>	<u>363.809.029.059</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>915.231.007.358</u>	<u>363.623.267.564</u>

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	141.623.699.693	106.370.748.796
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	87.103.791.659	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Khác	-	331.110.000
Trả trước cho các nhà thầu phụ	440.270.379.753	98.157.706.094
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Vinh Hoa	-	5.773.203.285
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát	6.720.010.980	8.820.000.000
- Cty CP Đầu Tư XD Ricons	335.738.906.629	-
- Delta Construction Management Consultant Company Limited	-	1.784.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	97.811.462.144	81.780.295.962
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	<u>5.781.334.819</u>	<u>248.172.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>587.675.414.265</u>	<u>204.776.626.890</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức	79.912.971.233	152.734.341.096
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù đất	220.559.000.000	119.811.986.500
Ứng trước tiền góp vốn Paragon	90.000.000.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	27.342.742.807	13.003.291.359
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	4.522.954.938	4.522.954.938
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	27.348.561.045
Phải thu lãi cho vay	-	9.888.519.437
Khác	3.087.839.318	2.044.237.989
	<u>425.425.508.296</u>	<u>329.353.892.364</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	9.333.129.994	8.780.985.842
	<u>9.333.129.994</u>	<u>8.780.985.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>434.758.638.290</u>	<u>338.134.878.206</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	256.962.868.451	174.307.213.143
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>		
- Ngắn hạn	171.832.971.233	160.672.694.977
- Dài hạn	5.962.798.606	3.154.970.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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)	1.303.396.661.984	1.339.899.464.784
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	14.311.444.041	11.046.473.019
TỔNG CỘNG	1.317.708.106.025	1.350.945.937.803
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari	553.922.742.327	664.535.750.295
Dự án Cần Thơ	506.547.742.078	343.255.734.672
Dự án Phước Long B - mở rộng	98.826.830.381	92.828.584.479
Dự án Tân Thuận Đông	67.309.814.654	57.691.717.579
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.394.194.455
Dự án Long An 36ha (*)	13.401.237.389	7.935.042.868
Dự án Areco (Flora Novia)	12.143.551.106	109.373.924.357
Dự án Gò Ô Môi	9.702.909.742	8.134.628.009
Các dự án khác	23.931.662.686	38.749.888.070
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Long An	9.205.365.331	-
Dự án Izumi City	-	11.046.473.019
Dự án Phú Hữu	5.106.078.710	-
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17).		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	22.688.247.210	31.436.804.039
Công cụ, dụng cụ	2.697.438.667	130.734.540
Khác	212.282.107	260.234.217
	<u>25.597.967.984</u>	<u>31.827.772.796</u>
Dài hạn		
Hoà hồng môi giới và nhà mẫu	41.930.867.985	108.800.000
Công cụ dụng cụ	9.127.015.376	11.506.848.590
Chi phí chờ phân bổ khác	161.197.180.475	181.538.680.455
	<u>212.255.063.836</u>	<u>193.154.329.045</u>
TỔNG CỘNG	237.853.031.820	224.982.101.841

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.155.028.370.663	10.208.464.039.161
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (TM số 11.2)	2.010.695.826.373	750.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 11.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	12.264.724.197.036	11.024.464.039.161

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.416.759.118.783
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	89,34	1.187.365.370.000
Southgate	60	1.333.600.000.000	50	975.000.000.000
Nam Khang	100	600.221.690.000	100	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310.214.839.707	50	485.214.839.707
Nam Long PMD	100	305.590.909.656	100	305.590.909.656
Nam Long ADC	100	296.804.963.000	100	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50	291.500.000.000	50	291.500.000.000
Nam Phát Land	90	270.000.000.000	90	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Commercial	100	60.000.000.000	-	-
Nam Long CMI	100	50.000.000.000	100	30.000.000.000
Nam Long Mekong	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Dịch vụ Nam Long	100	23.874.000.000	100	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100	20.000.000.000	100	20.000.000.000
Paragon	-	-	100	1.680.927.768.498
Sàn giao dịch	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.155.028.370.663		10.208.464.039.161

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 kết, liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Paragon	Bất động sản	75	1.260.695.826.373	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			2.010.695.826.373		750.000.000.000

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

11.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	352.098.376.623	222.821.645.343
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	299.053.112.688	190.814.466.741
TỔNG CỘNG	651.151.489.311	413.636.112.084

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	2.354.917.484.090	1.185.926.711.881
Bên liên quan (TM số 25)	267.000.000.000	311.817.245.413
TỔNG CỘNG	2.621.917.484.090	1.497.743.957.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.166.220.427	119.844.616.377
Thuế thu nhập cá nhân	34.606.857.249	38.534.349.141
Thuế giá trị gia tăng	32.715.144.427	114.539.342.915
TỔNG CỘNG	120.488.222.103	272.918.308.433

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	449.554.561.098	443.526.405.679
Chi phí lãi vay phải trả	137.620.786.067	142.374.133.971
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.014.241.799	1.595.581.014
TỔNG CỘNG	588.189.588.964	587.496.120.664
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	485.962.795.421	461.060.003.584
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)</i>	102.226.793.543	126.436.117.080

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	639.993.724.484	989.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	174.843.467.539	160.211.799.117
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	114.308.566.779	97.645.478.792
Nhận ký quỹ	16.260.000.000	1.271.634.000
Phải trả cổ tức	1.776.555.488	21.603.408.477
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	13.570.680.735	14.710.379.631
TỔNG CỘNG	961.832.995.025	1.286.516.424.501
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 25)</i>	814.837.192.023	1.150.344.202.519
<i>Phải trả khác</i>	146.995.803.002	136.172.221.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay từ ngân hàng (TM số 17.2)	478.357.111.607	479.809.079.952
Vay từ bên liên quan (TM số 17.1)	332.000.000.000	683.020.552.171
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 17.3)	321.542.091.910	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 17.4)	449.288.518.327	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng	-	23.692.091.430
	<u>1.581.187.721.844</u>	<u>1.186.521.723.553</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 17.4)	2.564.587.396.012	2.016.669.304.318
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.3)	34.020.552.171	397.242.091.910
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	15.794.727.621
	<u>2.598.607.948.183</u>	<u>2.429.706.123.849</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.179.795.670.027</u>	<u>3.616.227.847.402</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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Nam Khang	223.000.000.000	Ngày 4 tháng 8 năm 2023		8%	Tín chấp
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2023		6%	
Vận tải Nam Long	9.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	
TỔNG CỘNG	332.000.000.000				

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	298.775.174.776	Ngày 01 tháng 6 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,6%-10,7%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.892.309.306	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.689.627.525	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,39%- 10,18%	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	478.357.111.607				

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 Vay dài hạn bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Nam Phan	192.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023		6%	
Nguyễn Sơn	129.500.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tin chấp
Nam Long MeKong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>355.562.644.081</u>				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	321.542.091.910
- Vay dài hạn	34.020.552.171

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 2022 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	Tại sân thể chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	15,85%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
Nghân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh 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%	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 (T/M số 11.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tăng vốn đầu tư vào công ty con để phát triển dự án của công con	Cổ phần
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	12,9%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tăng vốn đầu tư vào công ty con để phát triển dự án của công con	Cổ phần

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000				
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Beteiligung 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 Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(46.124.085.661)				
Số cuối kỳ		3.013.875.914.339				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.564.587.398.012				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		449.288.518.327				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số đầu năm	61.323.599.367	66.129.395.554
Trích lập quỹ	42.120.000.000	40.915.853.658
Sử dụng quỹ	<u>(24.102.510.016)</u>	<u>(45.721.649.845)</u>
Số cuối kỳ	<u>79.341.089.351</u>	<u>61.323.599.367</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
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 thưởng	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
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cán bộ quản lý cấp cao của công ty	12.876.520.000	-	-	-	-	12.876.520.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(49.265.853.658)	(49.265.853.658)
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
Năm nay						
Số đầu 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
Tăng vốn trong kỳ	11.402.870.000	-	-	-	-	11.402.870.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	664.726.909.796	664.726.909.796
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(382.002.675.639)	(382.002.675.639)
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	2.257.240.295.514	4.107.948.655.392
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.168.073.117.314	3.523.698.307.633
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án</i>	1.056.218.294.184	570.746.130.411
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	32.948.884.016	13.504.217.348
Trừ	-	-
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
Doanh thu thuần	<u>2.257.240.295.514</u>	<u>4.107.948.655.392</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	902.087.744.621	838.666.979.726
Lãi tiền gửi ngân hàng	55.969.582.847	21.140.982.447
Lãi cho bên liên quan vay	3.475.287.671	4.863.631.659
TỔNG CỘNG	<u>961.532.615.139</u>	<u>864.671.593.832</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	681.507.311.596	2.287.579.181.415
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án	704.437.838.010	461.291.625.689
Giá vốn dịch vụ cung cấp	24.776.825.056	11.747.938.706
TỔNG CỘNG	<u>1.410.721.974.662</u>	<u>2.760.618.745.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	313.236.598.560	261.803.725.355
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	127.492.989.504	242.477.048.717
Khác	49.970.688.170	57.606.863.423
TỔNG CỘNG	<u>490.700.276.234</u>	<u>561.887.637.495</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.

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.342.901.088	117.475.909.697
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.600.583.503)</u>	<u>(53.090.673.883)</u>
TỔNG CỘNG	<u>31.742.317.585</u>	<u>64.385.235.814</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
				<i>Năm trước</i>
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Cổ tức cổ phần ưu đãi	23.200.000.000	5.021.369.863
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	127.492.989.504	242.477.048.717
		Hoàn vốn	-	380.000.000.000
		Góp vốn	-	130.000.000.000
		Góp vốn BCC dự án Akari	-	933.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Cổ tức	210.000.000.000	284.000.000.000
		Hoàn trả lãi vay	157.000.000.000	-
		Chi phí dịch vụ xây dựng	23.905.363.328	41.634.381.938
		Chi phí lãi vay	25.009.333.334	28.945.555.555
		Vay	-	400.000.000.000
		Góp vốn	-	384.000.000.000
Paragon	Công ty con	Góp vốn	90.000.000.000	311.004.913.953
		Dịch vụ phát triển dự án	46.938.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	3.475.287.671	4.863.631.659
		Nhận cổ tức	-	311.000.000.000
		Cho vay	-	5.500.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	245.437.561.853	308.879.311.345
		Thu nhập cổ tức	57.000.000.000	46.277.910.959
		Dịch vụ bảo lãnh	-	994.072.221
Nam Long CMI	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	289.896.733.162	151.803.515.596
		Góp vốn	20.000.000.000	-
		Thu cổ tức	40.000.000.000	-
		Thanh lý tài sản	-	1.400.051.733
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	1.000.000.000.000	-
		Thu cổ tức	53.431.441.650	-
		Thuê văn phòng	2.402.883.636	2.056.665.459
		Doanh thu dịch vụ	1.000.000.000	133.202.816.376
		Phí dịch vụ dự án	728.697.085	-
		Hoàn trả vay	-	74.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.205.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	268.568.989.360	128.664.002.690
		Thu lợi nhuận	30.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	15.989.041.096	16.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
				<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Phan	Công ty con	Chi phí lãi vay	12.444.393.926	15.249.885.875	-
		Đã trả lãi vay	1.000.000.000	-	-
		Hoàn vốn góp	-	88.884.073.090	-
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả lãi vay	6.083.333.334	3.550.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu Vay vốn	-	100.000.000.000	-
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	167.257.701.994	88.879.363.827	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả vay	37.200.000.000	-	-
		Cổ tức	26.199.204.000	30.565.740.000	-
		Chi phí lãi vay	9.706.608.601	11.431.814.098	-
		Dịch vụ quản lý dự án	-	1.790.914.002	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	21.924.158.177	18.409.679.030	-
		Thu nhập cho thuê	-	954.545.455	-
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	14.084.138.063	12.682.404.898	-
		Dịch vụ quản lý	3.289.971.284	1.912.436.225	-
Nam Long – Mekong	Công ty con	Chi phí lãi vay	2.069.583.592	3.535.388.564	-
		Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	-	11.791.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Thu cổ tức	189.000.000.000	-	-
		Chi phí lãi vay	10.030.223.668	10.057.778.000	-
		Dịch vụ quản lý	2.580.109.241	7.548.040.215	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Dịch vụ thuê xe	2.473.727.767	574.505.453	-
		Lãi vay	761.609.590	912.500.000	-
		Thanh lý tài sản	-	5.439.206.771	-
Nam Long Commercial	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	414.578.907.409	2.438.903.000	-
Cty CP Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	572.669.491.525	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	89.830.508.475	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>				
Cty CP Đầu tư Thái Bình		Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	-
Cty Cổ Phần NNH Mizuki	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	113.524.234.800	-
Waterfront Đồng Nai		Dịch vụ quản lý dự án	72.065.988.360	-
Cty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	50.693.040.000	-
Southgate	Công ty con		30.288.286.080	39.360.504.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	27.649.371.302
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	20.841.384.724	21.595.105.325
		Dịch vụ cho thuê	753.720.601	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.619.705.118	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Công ty TNHH Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.826.212.914	3.010.349.893
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.080.000.000	16.652.408.048
Nam Long Dịch Vụ	Công ty con	Dịch vụ khác	733.212.590	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý xe	-	5.983.127.450
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	51.000.000
Nam Long CMI	Công ty con	Thanh lý tài sản	1.351.964.652	1.351.964.652
			613.936.545.177	123.233.260.108
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</i>				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con		2.139.197.308	-
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	248.172.000
Các công ty khác	Công ty con		3.642.137.511	-
			5.781.334.819	248.172.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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 thu ngắn hạn khác (TM số 8)</i>				
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức	56.385.171.233	143.385.171.233
Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	23.200.000.000	5.021.369.863
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Paragon	Công ty con	Thu nhập lãi vay	-	5.826.520.548
		Ứng tiền góp vốn	90.000.000.000	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	-	4.000.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	327.800.000	519.633.333
			171.832.971.233	160.672.694.977

Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)

Paragon	Công ty con	Cho vay	-	64.000.000.000
---------	-------------	---------	---	----------------

(*) 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.

Phải thu dài hạn khác (TM số 8)

Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.230.662.241	1.099.833.721
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	-
Dịch vụ vận tải	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
			5.962.798.606	3.154.970.086

Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)

NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	44.817.245.413
			267.000.000.000	311.817.245.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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 12)</i>					
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	207.676.900.303	105.296.004.156	
Sàn GD BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ môi giới	38.980.325.411	17.173.586.682	
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.321.440.574	26.062.812.625	
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	9.106.008.540	7.913.770.682	
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	8.062.358.802	30.793.576.753	
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.525.502.844	1.567.603.195	
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.862.527.493	-	
Công ty TNHH Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.171.501.321	-	
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	346.547.400	2.007.112.648	
			299.053.112.688	190.814.466.741	
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</i>					
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	933.000.000.000	
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	127.970.038.221	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	
			814.837.192.023	1.150.344.202.519	
<i>Vay dài hạn (TM số 17)</i>					
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	20.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	210.542.091.910	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	166.700.000.000	
			34.020.552.171	397.242.091.910	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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>Vay ngắn hạn (TM số 17)</i>					
Nam Khang	Công ty con	Vay	223.000.000.000	380.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	192.042.091.910	-	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	129.500.000.000	-	
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000	
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	-	154.000.000.000	
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	-	34.020.552.171	
			653.542.091.910	683.020.552.171	
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)</i>					
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	63.781.317.675	54.126.290.794	
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	20.549.066.900	7.965.994.056	
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	9.633.333.334	3.550.000.000	
Nam Long – MeKong	Công ty con	Lãi vay	4.185.577.155	4.797.388.564	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.186.609.590	1.425.000.000	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.890.888.889	29.861.666.666	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	-	24.709.777.000	
			102.226.793.543	126.436.117.080	

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Tổng Giám Đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị		17.683.567.771	11.373.045.189
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác		22.033.785.523	10.903.549.090
TỔNG CỘNG		39.717.353.294	22.276.594.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 18 tháng 01 năm 2023

Số: 09/2023/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày... tháng 01 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 và
năm 2022 so với cùng kỳ năm trước

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

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

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

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2022 (đồng)	Quý 4.2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Năm 2022 (đồng)	Năm 2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	624.007.164.765	3.749.592.297.362	-83,4%	2.257.240.295.514	4.107.918.655.392	-45%
2	Lãi thuần sau thuế	521.908.979.685	681.557.473.217	-23%	664.726.909.796	839.118.912.288	-21%

Doanh thu thuần quý 4 năm 2022 đạt 624 tỷ đồng, giảm 3.125 tỷ đồng hay 83,4% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2022 đạt 522 tỷ đồng giảm 159 tỷ đồng hay 23% so với cùng kỳ năm 2021 do giảm doanh thu bán căn hộ.

Doanh thu thuần năm 2022 đạt 2.257 tỷ đồng, giảm 1.850 tỷ đồng hay 45% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu chủ yếu trong năm phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 52% tổng doanh thu trong năm) và doanh thu từ quản lý phát triển dự án (chiếm khoảng 47% tổng doanh thu trong năm). Lợi nhuận năm 2022 giảm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm doanh thu bán căn hộ so với cùng kỳ năm


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023