

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 58

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

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, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	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	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty 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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	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	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

(\*) 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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bê tông; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; 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 định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy Bảng phân cấp thẩm quyền hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2022.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60755865/22987108-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2023-004-1



Ngô Thị Thủy Hòa  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>23.720.012.081.453</b>	<b>21.784.168.708.987</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.773.258.514.376</b>	<b>3.111.621.576.852</b>
111	1. Tiền		536.088.166.013	1.265.161.762.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>987.365.844.583</b>	<b>743.668.846.722</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		987.365.844.583	743.668.846.722
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.569.826.440.405</b>	<b>1.934.247.155.069</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.309.886.554.022	720.041.081.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.232.260.845.097	524.156.640.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	88.778.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	939.892.313.505	609.741.665.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(18.502.484.969)	(8.470.733.162)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>14.830.200.081.461</b>	<b>15.489.869.189.364</b>
141	1. Hàng tồn kho		14.900.034.678.237	15.561.054.094.364
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>559.361.200.628</b>	<b>504.761.940.980</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	252.811.593.759	262.404.819.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	305.520.152.552	240.817.577.520
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.029.454.317	1.539.543.664



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.364.697.022.035</b>	<b>1.833.469.148.804</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.633.048.718</b>	<b>81.535.148.412</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	72.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	10.633.048.718	8.745.935.662
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>153.707.759.983</b>	<b>77.962.387.423</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	66.645.142.177	58.955.823.597
222	Nguyên giá		168.508.130.279	128.905.198.713
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(101.862.988.102)	(69.949.375.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	87.062.617.806	19.006.563.826
228	Nguyên giá		111.298.040.797	35.525.760.884
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.235.422.991)	(16.519.197.058)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>337.131.750.860</b>	<b>359.233.101.005</b>
231	1. Nguyên giá		371.543.396.641	404.932.297.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.411.645.781)	(45.699.196.482)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>25.788.946.764</b>	<b>20.109.203.747</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	25.788.946.764	20.109.203.747
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>2.135.838.627.000</b>	<b>872.514.407.175</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	2.034.429.627.000	804.105.407.175
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	99.000.000.000	66.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>701.596.888.710</b>	<b>422.114.901.042</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	357.273.634.240	193.562.197.640
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	336.493.849.211	216.066.622.423
269	3. Lợi thế thương mại	18	7.829.405.259	12.486.080.979
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>27.084.709.103.488</b>	<b>23.617.637.857.791</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.769.578.919.067</b>	<b>10.089.972.357.962</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.850.913.820.358</b>	<b>6.317.591.342.998</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	981.345.391.935	584.977.155.004
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.271.109.040.894	2.463.182.153.992
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	326.797.594.881	363.577.322.287
314	4. Phải trả người lao động		37.821.578.051	80.906.954.547
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	921.674.055.649	766.836.196.632
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.405.671.605	7.186.302.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.362.284.968.332	626.340.494.671
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.804.070.814.139	1.292.733.353.805
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	40.514.566.152	48.459.012.333
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	97.890.138.720	83.392.397.124
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.918.665.098.709</b>	<b>3.772.381.014.964</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	354.459.090.724	285.093.422.869
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.408.898.440	127.857.030.105
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.375.233.283.030	2.315.353.844.926
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.046.614.986.936	1.022.239.471.727
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	20.948.839.579	21.837.245.337
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.315.130.184.421</b>	<b>13.527.665.499.829</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.315.130.184.421</b>	<b>13.527.665.499.829</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	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	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.493.257.204.347	2.444.093.640.820
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.936.983.493.907	1.586.989.853.438
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		556.273.710.440	857.103.787.382
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>27.084.709.103.488</b>	<b>23.617.637.857.791</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


Ngày 29 tháng 3 năm 2023




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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(2.354.883.285.339)	(3.427.291.699.557)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.983.958.132.326	1.778.227.799.145
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	385.657.856.775	444.860.619.834
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(198.578.934.809)	(112.362.201.726)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(197.600.024.844)	(102.463.932.494)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	24.545.524.509	91.060.359.638
25	7. Chi phí bán hàng	32	(510.912.974.361)	(416.066.783.990)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(643.621.150.136)	(580.803.603.474)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.041.048.454.304	1.204.916.189.427
31	10. Thu nhập khác	34	42.476.822.872	440.723.675.532
32	11. Chi phí khác	34	(13.693.477.678)	(5.731.785.127)
40	12. Lợi nhuận khác	34	28.783.345.194	434.991.890.405
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.069.831.799.498	1.639.908.079.832
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(256.944.439.458)	(206.027.456.901)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	52.658.186.291	44.078.280.206
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		865.545.546.331	1.477.958.903.137
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		556.273.710.440	1.070.826.325.922
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	309.271.835.891	407.132.577.215
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.345	3.099
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.345	3.099

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.069.831.799.498</b>	<b>1.639.908.079.832</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	35.636.842.071	30.031.784.516
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(151.408.356)	76.307.660.184
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(409.547.217.021)	(958.380.269.119)
06	Chi phí lãi vay	33	147.629.336.674	102.463.932.494
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>843.399.352.866</b>	<b>890.331.187.907</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.435.484.687.995)	212.179.730.917
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(593.433.126.582)	1.215.239.158.640
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.664.501.833.428	(581.622.492.378)
12	Tăng chi phí trả trước		(154.118.210.563)	(159.370.599.892)
14	Tiền lãi vay đã trả		(117.913.066.917)	(82.593.982.070)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(210.651.122.587)	(153.269.430.051)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.100.321.543)	(45.351.255.702)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.030.799.349.893)</b>	<b>1.295.542.317.371</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(73.013.805.376)	(18.674.590.694)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.961.818
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(276.696.997.861)	(754.668.581.476)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(533.600.000.000)	(1.259.978.751.620)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.181.269.491.525	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		153.546.425.351	27.600.557.618
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>451.505.113.639</b>	<b>(2.005.595.404.354)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	29	187.447.900.000	2.637.449.289.792
33	Tiền thu từ đi vay	24.5	3.595.399.693.137	2.442.611.834.684
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(2.021.389.404.720)	(1.998.832.658.946)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(520.527.014.639)	(332.723.138.681)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.240.931.173.778	2.748.505.326.849
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		661.636.937.524	2.038.452.239.866
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.111.621.576.852	1.073.169.336.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

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, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("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	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty 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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
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	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sân giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sân giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	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	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

(\*) 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 HỢP NHẤT (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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bên cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 864 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 774).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xây ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

##### *Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

##### *Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.6 *Khấu hao và hao mòn***

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

**3.7 *Bất động sản đầu tư***

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Hàng năm công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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 46 của Bộ luật Lao động.

#### 3.14 *Các khoản dự phòng*

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

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

#### 3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

#### 3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

#### 3.22 Thông tin bộ phận

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

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất mua thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông và 9.500.000 cổ phần ưu đãi, tương đương 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 60%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mua thêm vào ngày giao dịch là 125.107.471.274 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh ("TM") số 28.1*).

#### 4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Paragon Đại Phước ("Paragon")

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty con cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 244.204.616.711 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*TM số 30.2*). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ sửa đổi của Paragon, Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát lên Paragon. Theo đó, khoản đầu tư còn lại vào Paragon được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (*TM số 17.1*).

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.832.171.266	1.950.639.457
Tiền gửi ngân hàng	533.255.994.747	1.263.211.123.002
Các khoản tương đương tiền (*)	3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.773.258.514.376</b>	<b>3.111.621.576.852</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,0% đến 6,0%/năm.

**6. 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 6,0%/năm đến 10,5%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 66.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	842.748.826.049	709.034.960.853
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	467.137.727.973	11.006.120.860
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.309.886.554.022</b>	<b>720.041.081.713</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(1.396.733.162)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.308.489.820.860</b>	<b>718.644.348.551</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	397.980.807.858	401.549.605.647
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	256.857.110.255	255.816.965.255
- 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	50.089.987.104	50.589.989.194
- Khác	3.929.918.840	43.622.920.436
Tạm ứng dịch vụ xây dựng và mua cổ phần	732.957.811.298	101.674.789.110
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	343.249.479.712	4.435.526.525
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	72.167.899.703	4.879.854.093
- Khác	217.540.431.883	92.359.408.492
Tạm ứng khác	101.322.225.941	20.932.245.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.232.260.845.097</b>	<b>524.156.640.733</b>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	1.132.106.405.097	524.156.640.733
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)	100.154.440.000	-



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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0%
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0%
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 29 tháng 8 năm 2023	9,0%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2023	9,0%
Khoản vay 3	2.500.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	6,0%
	<u>32.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0%
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0%
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
	<u>2.000.000.000</u>	Ngày 18 tháng 12 năm 2023	6,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>		

Tình hình tăng giảm các khoản phải thu về cho vay như sau:

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm VND</i>
Cá nhân 1	49.518.248.580	-	-	49.518.248.580
Cá nhân 2	32.500.000.000	-	-	32.500.000.000
Cá nhân 3	23.270.964.170	-	(1.000.000.000)	22.270.964.170
Cá nhân 4	56.278.500.000	2.565.700.000	(56.844.200.000)	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>161.567.712.750</u></b>	<b><u>2.565.700.000</u></b>	<b><u>(57.844.200.000)</u></b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>

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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	444.306.298.499	234.521.807.567
Đặt cọc, ký quỹ (i)	268.627.673.193	269.281.548.854
Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	49.079.207.300	2.602.954.938
Tạm ứng cho nhân viên	25.222.794.880	12.028.948.930
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	24.250.608.655	36.999.958.205
Tạm ứng lương cho nhân viên	18.534.754.885	-
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	40.656.632.595
Khác	19.870.976.093	13.649.814.696
	<u>939.892.313.505</u>	<u>609.741.665.785</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ đã nhận	10.633.048.718	8.745.935.662
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>950.525.362.223</b>	<b>618.487.601.447</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.105.751.807)	(7.074.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>933.419.610.416</b>	<b>611.413.601.447</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	797.883.470.592	607.413.601.447
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	135.536.139.824	4.000.000.000

(i) Khoản phải thu đặt cọc ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:

- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Khu đô thị PG An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:

- HĐHTKD với NNH Mizuki với giá trị là 45.536.139.824 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 3.543.067.476 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.



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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	14.853.292.963.107	15.529.871.298.859
Dịch vụ quản lý dự án	31.398.107.844	23.413.613.771
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	15.343.607.286	7.769.181.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.900.034.678.237</b>	<b>15.561.054.094.364</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>14.830.200.081.461</b>	<b>15.489.869.189.364</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.299.807.706.532	7.170.224.475.000
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.516.413.489.870	3.629.482.420.949
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.454.233.813.371	1.374.809.313.449
Dự án Cần Thơ (**)	507.113.721.136	344.521.155.892
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	409.510.918.803	528.967.742.227
Dự án Phú Hữu	239.587.937.105	218.013.323.242
Dự án Nguyễn Sơn	106.117.771.299	111.425.245.042
Dự án Phước Long B - Mở rộng	99.142.430.839	93.144.184.937
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.945.164.391
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	66.503.172.247	53.301.438.888
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	28.758.807.524	125.989.180.775
Dự án Long An 36ha	14.368.820.256	7.935.042.868
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	7.809.024.658
Dự án Paragon Đại Phước	-	1.713.692.073.551
Khác	28.157.229.494	68.650.712.453

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
- Quyền sử dụng đất tại Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(\*\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 219.973.202.805 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 169.547.023.866 VND).

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	241.602.459.553	257.013.910.497
Công cụ, dụng cụ	7.222.143.799	3.467.629.668
Khác	3.986.990.407	1.923.279.631
	<u>252.811.593.759</u>	<u>262.404.819.796</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	175.495.489.922	-
Công cụ, dụng cụ	20.338.931.694	9.412.961.245
Chi phí chờ phân bổ khác	161.439.212.624	184.149.236.395
	<u>357.273.634.240</u>	<u>193.562.197.640</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>610.085.227.999</b></u>	<u><b>455.967.017.436</b></u>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713
Mua mới	435.440.796	132.690.000	-	991.134.545	2.011.000.000	3.570.265.341
Chuyển từ bất động sản đầu tư	34.881.164.239	1.181.584.000	-	-	-	36.062.748.239
Khác	(30.082.014)	-	-	-	-	(30.082.014)
Số cuối năm	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.261.667.507	3.117.349.693	5.287.631.633	4.519.465.257	1.292.036.145	24.478.150.235
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)
Khấu hao trong năm	(632.178.186)	(1.684.218.317)	(3.810.258.812)	(2.958.963.650)	-	(9.085.618.965)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(22.806.410.417)	-	-	-	-	(22.806.410.417)
Khác	30.082.014	(51.665.618)	-	-	-	(21.583.604)
Số cuối năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
Số cuối năm	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	1.181.197.006	-	-	-	-	1.181.197.006

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	VND
			Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
Mua mới	-	76.954.504.913	76.954.504.913
Giảm sang hàng tồn kho	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Giảm khác	(102.225.000)	-	(102.225.000)
Số cuối năm	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
<b>Trong đó:</b>			
Đã hao mòn hết	-	889.165.600	889.165.600
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(7.716.321.830)	(7.798.573.850)
Giảm khác	82.347.917	-	82.347.917
Số cuối năm	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	12.255.638.411	6.750.925.415	19.006.563.826
Số cuối năm	11.073.509.308	75.989.108.498	87.062.617.806

(\*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24).



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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	3.275.531.393	3.275.531.393
Chuyển sang tài sản cố định	-	(34.881.164.239)	(34.881.164.239)
Khác	-	(1.783.268.000)	(1.783.268.000)
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>346.523.751.871</u>	<u>371.543.396.641</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	816.491.827	-	816.491.827
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
Tăng trong năm	(333.385.948)	(13.762.587.588)	(14.095.973.536)
Chuyển sang tài sản cố định	-	22.628.037.817	22.628.037.817
Khác	-	2.755.486.420	2.755.486.420
Số cuối năm	<u>(9.610.737.250)</u>	<u>(24.800.908.531)</u>	<u>(34.411.645.781)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>
Số cuối năm	<u>15.408.907.520</u>	<u>321.722.843.340</u>	<u>337.131.750.860</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	19.929.145.377	16.634.552.355
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(13.903.470.794)	(13.756.093.512)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 38.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	12.914.998.010
Khác	12.873.948.754	7.194.205.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.788.946.764</b>	<b>20.109.203.747</b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	2.034.429.627.000	804.105.407.175
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.135.838.627.000</b>	<b>872.514.407.175</b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.002.612.695.316</b>		<b>750.834.000.000</b>

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty sử dụng 55.000.000 cổ phiếu phổ thông và 20.000.000 cổ phiếu ưu đãi nắm giữ trong NNH Mizuki để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 24.4).



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	VND
				Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm (TM số 4.2)	-	-	1.251.778.695.316	1.251.778.695.316
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b>				
Số đầu năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	53.271.407.175
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	2.204.639.811	22.340.884.696	-	24.545.524.509
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(46.000.000.000)	-	(46.000.000.000)
Số cuối năm	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
Số đầu năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	804.105.407.175
Số cuối năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000

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

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

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

**17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có kỳ hạn gốc trên 12 tháng với lãi suất 6,39 %/năm, hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	6D	Southgate	VND Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
Số đầu năm	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
Phân bổ trong năm	<u>(1.520.363.692)</u>	<u>(3.136.312.028)</u>	<u>(4.656.675.720)</u>
Số cuối năm	<u>(5.321.272.942)</u>	<u>(3.860.076.342)</u>	<u>(9.181.349.284)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>3.800.909.210</u>	<u>8.685.171.769</u>	<u>12.486.080.979</u>
Số cuối năm	<u>2.280.545.518</u>	<u>5.548.859.741</u>	<u>7.829.405.259</u>



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

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	125.696.141.270	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	88.942.806.296	137.874.358.812
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	73.046.074.690	173.120.888.690
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	62.829.672.086	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	58.651.447.493	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons	39.146.063.924	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư T&A	37.517.806.880	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	19.849.503.142	36.425.932.050
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt	-	21.198.722.749
- Phải trả cho các nhà cung cấp khác	475.665.876.154	216.357.252.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.345.391.935</b>	<b>584.977.155.004</b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Đây chủ yếu là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng vốn, mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Paragon Urban Development Co., Ltd	662.500.000.000	-
Trả trước từ các khách hàng khác	2.608.609.040.894	2.423.351.645.517
Bên liên quan (TM số 36)	-	39.830.508.475
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.271.109.040.894</b>	<b>2.463.182.153.992</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND			
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	240.817.577.520	545.608.415.878	(480.905.840.846)	305.520.152.552
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	-	-	83.646.694
Các loại thuế khác	1.455.896.970	-	(510.089.347)	945.807.623
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.357.121.184</b>	<b>545.608.415.878</b>	<b>(481.415.930.193)</b>	<b>306.549.606.869</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.144.826.513	254.842.232.455	(210.651.122.587)	241.335.936.381
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	173.091.692.375	247.580.081.762	(205.863.643.323)	214.808.130.814
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	24.053.134.138	7.262.150.693	(4.787.479.264)	26.527.805.567
Thuế thu nhập cá nhân	43.496.649.011	97.006.792.336	(98.223.715.934)	42.279.725.413
Thuế giá trị gia tăng (*)	122.564.447.840	225.740.916.589	(305.425.154.136)	42.880.210.293
Các loại thuế khác	371.398.923	15.559.333.033	(15.629.009.162)	301.722.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.577.322.287</b>	<b>593.149.274.413</b>	<b>(629.929.001.819)</b>	<b>326.797.594.881</b>

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



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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	704.639.605.872	698.140.499.435
Chi phí lãi vay phải trả	159.934.359.702	31.730.258.013
Các khoản chi phí hoạt động khác	57.100.090.075	36.965.439.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>921.674.055.649</b>	<b>766.836.196.632</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	574.974.307.519	67.553.631.842
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	391.819.680.184	231.409.810.565
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	274.034.531.009	267.121.768.956
Ký quỹ đã nhận	78.513.760.713	15.092.228.518
Khác	42.942.688.907	45.163.054.790
	<u>1.362.284.968.332</u>	<u>626.340.494.671</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	121.188.855.790	127.443.616.720
Khác	220.042.650	413.413.385
	<u>121.408.898.440</u>	<u>127.857.030.105</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.483.693.866.772</b>	<b>754.197.524.776</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.408.693.866.772	744.028.033.251
<i>Phải trả các bên liên quan (TM số 36)</i>	75.000.000.000	10.169.491.525

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	919.137.730.587	648.022.262.375
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	449.288.518.327	-
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 24.3)	408.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 24.2)	27.644.565.225	644.711.091.430
	<u>1.804.070.814.139</u>	<u>1.292.733.353.805</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.564.587.396.012	2.016.669.304.318
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	810.645.887.018	298.684.540.608
	<u>3.375.233.283.030</u>	<u>2.315.353.844.926</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.179.304.097.169</b>	<b>3.608.087.198.731</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	298.775.174.776	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	9,60% - 10,70%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5 và thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 11)
Vay 2	240.000.000.000	Ngày 13 tháng 5 năm 2023	9,10% - 13,00%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Southgate (TM số 11); Quyền sở hữu các hợp đồng mua bán các sản phẩm nhà thuộc dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông của Southgate
Vay 3	150.811.326.053	Ngày 22 tháng 12 năm 2023	8,70% - 12,20%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM của Nam Khang (TM số 13 và 14)
Vay 4	10.817.826.777	Từ ngày 17 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 9 năm 2023	8,70% - 13,00%	Bảo lãnh bởi Công ty (TM số 38)



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau: (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.892.309.306	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	9,00%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.689.627.525	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	9,39% - 10,18%	Thừa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	39.151.466.150	Ngày 6 tháng 6 năm 2023	5,50% - 10,50%	Các khoản phải thu còn lại của hợp đồng thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate của Nam Khang
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>919.137.730.587</b>			

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	649.227.232.804	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2023 tới ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,10% - 9,80%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án của DNWF (TM số 11).
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	189.063.219.440	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 tới ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	10,20%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5 và thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 11)

#### TỔNG CỘNG

838.290.452.244

Trong đó:

- Vay dài hạn
- Vay dài hạn  
đến hạn trả

810.645.887.019

27.644.565.225



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

**24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm
Cá nhân 5	160.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
Cá nhân 6	130.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
Cá nhân 7	92.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	5,50%
	<u>26.000.000.000</u>	Ngày 26 tháng 9 năm 2023	5,50%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>408.000.000.000</u></b>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	15,85%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,50%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	96.297.747 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu 55.000.000 cổ phần phổ thông và 20.000.000 cổ phần ưu đãi của NHH Mizuki do Công ty sở hữu



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.4 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
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) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	270.000.000.000 72.000.000.000	10,50%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (TM số 11)
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Beteligen AG	46.000.000.000 41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) Arventus Limited Bà Khuát Thu Huyền	13.000.000.000 4.000.000.000 4.000.000.000				

Trừ:

Chi phí phát hành

(46.124.085.661)

**Số cuối năm**

**3.013.875.914.339**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.564.587.396.012

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

449.288.518.327

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

**24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

			VND
		Vay	Trái phiếu
			Tổng cộng
Số đầu năm	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318	3.608.087.198.731
Tiền thu từ đi vay	2.595.399.693.137	1.000.000.000.000	3.595.399.693.137
Tiền chi trả nợ gốc	(2.021.389.404.720)	-	(2.021.389.404.720)
Chi phí phát hành trái phiếu		(40.731.549.258)	(40.731.549.258)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		-	37.938.159.279
Số cuối năm	<u>2.165.428.182.830</u>	<u>3.013.875.914.339</u>	<u>5.179.304.097.169</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	83.392.397.124	84.192.981.534
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	42.120.000.000	47.671.338.327
Sử dụng quỹ	(27.622.258.404)	(48.471.922.737)
Số cuối năm	<u>97.890.138.720</u>	<u>83.392.397.124</u>



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

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bán giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	<u>7.405.671.605</u>	<u>7.186.302.603</u>
<b>Dài hạn</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	300.433.505.775	219.057.857.152
Tiền cho thuê nhận trước	<u>54.025.584.949</u>	<u>66.035.565.717</u>
	<u>354.459.090.724</u>	<u>285.093.422.869</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>361.864.762.329</u></b>	<b><u>292.279.725.472</u></b>

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Năm trước</b>								
Số đầu năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792	
Phát hành cổ phiếu	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	1.995.104.031.000	
Cổ tức bằng cổ phiếu	124.777.110.000	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-	
Phát hành cổ phiếu ưu đãi	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-	
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	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.070.826.325.922	1.070.826.325.922	
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)	
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.829.400.130.000</b>	<b>2.643.023.306.759</b>	<b>-</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>2.444.093.640.820</b>	<b>8.929.443.179.141</b>	



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141	
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho căn bộ quản lý cấp cao của Công ty (iii)	11.402.870.000	-	-	-	-	11.402.870.000	
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con (TM số 4.1)	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	556.273.710.440	556.273.710.440	
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)	
Thường Hội đồng Quản trị (ii)	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)	
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668	

(i) Theo Nghị quyết HĐQT Số 17/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 5 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tại mức 5,587% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông; và Số 43/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tại mức 3% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 3% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 42.120.000.000 VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty là 10.710.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết HĐQT Số 27/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 24 tháng 8 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho lãnh đạo và quản lý cấp cao với số lượng 1.140.287 cổ phiếu với giá 0 đồng/cổ phiếu trích từ quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.

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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>384.080.300</b>	<b>382.940.013</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.080.300</i>	<i>382.940.013</i>
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
Tăng trong năm	11.402.870.000	976.693.530.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.840.803.000.000</u>	<u>3.829.400.130.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm</b>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	124.777.110.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	329.172.675.639	338.671.087.620
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	341.017.009.089	322.976.100.418

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

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	2.554.349.364.448	2.775.393.993.174
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	400.533.775.634	452.590.895.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.325.120.571.753</b>	<b>4.598.222.320.688</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
Lợi nhuận thuần trong năm	309.271.835.891	407.132.577.215
Tăng vốn điều lệ	187.447.900.000	-
Giảm do chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (TM số 4.1)	(233.492.528.726)	-
Thoái vốn trong năm bằng tiền	(175.000.000.000)	-
Mua công ty con	-	3.157.628.811.526
Cổ tức đã công bố (*)	(361.328.956.100)	(83.893.338.221)
Số cuối năm	<u>4.325.120.571.753</u>	<u>4.598.222.320.688</u>
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	179.510.005.550	9.747.038.263

**30. DOANH THU**

**30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.338.841.417.665</b>	<b>5.205.519.498.702</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	4.083.268.046.078	4.480.963.515.322
Doanh thu cung cấp dịch vụ	203.782.354.433	353.955.181.877
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	31.861.871.777	251.593.826.907
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	19.929.145.377	16.634.552.355
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	-	102.372.422.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.338.841.417.665</b>	<b>5.205.519.498.702</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	4.178.206.650.760	4.705.053.250.493
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	160.634.766.905	500.466.248.209



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

**30. DOANH THU (tiếp theo)**

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.2)	244.204.616.711	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	140.797.075.801	43.979.172.566
Lãi từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày nhận thêm quyền biểu quyết để đạt được quyền kiểm soát	-	400.033.309.849
Khác	656.164.263	848.137.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>385.657.856.775</u></b>	<b><u>444.860.619.834</u></b>

**31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.230.228.659.053	2.963.159.260.087
Giá vốn dịch vụ cung cấp	79.353.893.944	173.238.003.797
Giá vốn dịch vụ xây dựng	31.397.261.548	223.685.305.796
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.903.470.794	13.756.093.512
Giá vốn dự án chuyển nhượng	-	53.453.036.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.354.883.285.339</u></b>	<b><u>3.427.291.699.557</u></b>

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	349.107.097.215	267.299.706.881
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	135.159.775.232	110.068.633.657
Chi phí nhân viên	12.442.434.477	27.131.553.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.336.986.294	1.088.787.358
Khác	12.866.681.143	10.478.102.754
	<u>510.912.974.361</u>	<u>416.066.783.990</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	379.772.805.508	389.641.206.854
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.677.098.872	102.005.311.164
Chi phí thuế	26.364.352.157	23.179.567.112
Chi phí khấu hao và hao mòn	15.644.854.556	9.957.565.543
Khác	27.162.039.043	56.019.952.801
	<u>643.621.150.136</u>	<u>580.803.603.474</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.154.534.124.497</u></b>	<b><u>996.870.387.464</u></b>

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

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	147.629.336.674	72.756.558.049
Chi phí phát hành trái phiếu	49.970.688.170	29.707.374.445
Khác	978.909.965	9.898.269.232
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>198.578.934.809</u></b>	<b><u>112.362.201.726</u></b>

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Điều chỉnh giá vốn căn hộ khi hoàn thành dự án	14.900.077.641	-
Phạt vi phạm hợp đồng	13.815.128.644	6.898.153.008
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.109.901.033	8.268.683.988
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	423.211.539.164
Khác	5.651.715.554	2.345.299.372
	<u>42.476.822.872</u>	<u>440.723.675.532</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	7.644.682.113	4.555.902.314
Khác	6.048.795.565	1.175.882.813
	<u>13.693.477.678</u>	<u>5.731.785.127</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>28.783.345.194</u></b>	<b><u>434.991.890.405</u></b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	256.510.058.981	205.660.274.875
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	434.380.477	367.182.026
Chi phí thuế TNDN hiện hành	256.944.439.458	206.027.456.901
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(52.658.186.291)	(44.078.280.206)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>204.286.253.167</u></b>	<b><u>161.949.176.695</u></b>

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

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.069.831.799.498</b>	<b>1.639.908.079.832</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	213.966.359.900	341.689.484.486
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	434.380.477	367.182.026
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	931.335.144	448.825.603
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(3.707.548.222)	(164.648.969.803)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(4.797.105.008)	(18.212.071.928)
Điều chỉnh liên quan đến Nghị định số 92/2021/NĐ-CP	-	(5.776.072.487)
Khác	(2.541.169.124)	8.080.798.798
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>204.286.253.167</b>	<b>161.949.176.695</b>

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Số cuối năm			Số đầu năm			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	VND	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>								
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	179.955.651.593	121.113.245.717	58.842.405.876	13.716.348.540				
Chi phí phải trả	102.220.042.778	91.291.155.635	10.928.887.143	65.984.891.092				
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	49.378.025.988	-	5.984.500.700	-				
Khác	4.940.128.852	3.662.221.071	1.277.907.781	(4.770.145.333)				
	<b>336.493.849.211</b>	<b>216.066.622.423</b>						
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>								
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(966.084.955.101)	(966.084.955.101)	-	-				
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(75.610.031.835)	(51.234.516.626)	(24.375.515.209)	(25.932.814.093)				
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	(4.920.000.000)				
	<b>(1.046.614.986.936)</b>	<b>(1.022.239.471.727)</b>						

**Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**

**52.658.186.291**

**44.078.280.206**

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

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty liên doanh
	(đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	572.669.491.525	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	358.600.000.000	-
	Tạm ứng mua cổ phần	293.769.491.525	-
	Nhận góp vốn	64.830.508.475	-
NNH Mizuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	158.946.384.249	141.007.036.547
	Thu nhập cổ tức	46.000.000.000	66.010.958.904
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Chuyển nhượng vốn	89.830.508.475	-
	Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	39.830.508.475
	Nhận góp vốn	-	10.169.491.525
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	6.691.091.279	-
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	1.688.382.656	-
Southgate	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	234.610.237.095
	Bán dự án (*)	-	102.372.422.241
	Thu nhập cổ tức	-	34.402.910.959
	Dịch vụ khác (*)	-	22.476.552.326
Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		160.634.766.905	500.466.248.209

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<b><i>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	130.758.018.858	11.006.120.860
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.653.496.201	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.826.212.914	-
		<b>467.137.727.973</b>	<b>11.006.120.860</b>
<b><i>Khách hàng trả trước ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng mua cổ phần	-	39.830.508.475
<b><i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	-
		<b>100.154.440.000</b>	-
<b><i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Paragon	Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD Thu nhập cổ tức	45.536.139.824	-
		-	4.000.000.000
		<b>135.536.139.824</b>	<b>4.000.000.000</b>
<b><i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	64.830.508.475	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	10.169.491.525	10.169.491.525
		<b>75.000.000.000</b>	<b>10.169.491.525</b>



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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	12.189.778.680
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	<u>33.608.441.823</u>	<u>56.739.193.089</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.292.009.594</u></b>	<b><u>68.928.971.769</u></b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>1.108.184.166</u>	<u>813.976.586</u>

(\*) Chi tiết thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Chức vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	5.141.157.112	3.517.188.551
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	4.239.791.429	2.815.076.126
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	2.709.380.864	1.672.805.857
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	1.310.835.984	900.521.627
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	1.116.903.755	523.372.021
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	978.380.735	669.788.107
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	978.380.735	701.834.429
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	701.334.693	331.094.087
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	507.402.464	241.364.385
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	-	504.673.525
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	-	165.643.879
Ông Linson Lim Soon Koi	Thành viên	-	146.416.086
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>17.683.567.771</u></b>	<b><u>12.189.778.680</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

(\*\*) Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm Tổng Giám đốc Nam Long Land	15.529.330.651	21.643.192.324
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	5.169.836.756	6.824.007.948
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh	2.950.277.377	-
Ông Nguyễn Huy Đức	Bất động sản Thương mại & Đầu tư; Mạo hiểm	3.232.818.182	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Giám đốc Tài chính	2.852.272.727	15.699.131.273
Ông Koh Mui Kwang	Tổng Giám đốc Nam Long Land	2.741.867.000	6.950.144.090
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư; Mạo hiểm	1.132.039.130	4.482.115.454
Ông Chu Chee Kwang	Giám đốc Tài chính	-	1.140.602.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	Tổng Giám đốc Tập đoàn từ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021 từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2022 từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022 từ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2022 từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2022 từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022 từ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021	<b>33.608.441.823</b>	<b>56.739.193.089</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	556.273.710.440	1.070.826.325.922
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(42.120.000.000)	(52.833.053.037)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	514.153.710.440	1.017.993.272.885
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	382.293.868	328.450.882
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	382.293.868	328.450.882
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.345	3.099
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.345	3.099

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022 ("NQĐHĐCĐ 2022").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2022.

### 38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	41.388.031.714	17.049.194.438
Từ 1 đến 5 năm	73.739.201.857	11.356.651.012
Trên 5 năm	2.065.788.354	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.193.021.925</b>	<b>28.405.845.450</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

### 38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

#### Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari	4.236.573.745.300	2.215.261.272.532	2.021.312.472.768
Dự án Nam Long 2	467.031.580.943	247.698.117.315	219.333.463.628
Dự án Tân Thuận Đông	14.904.435.150	9.051.336.493	5.853.098.657
Dự án Novia	678.084.000	271.233.600	406.850.400
Khác	2.770.000.000	1.850.986.000	919.014.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.721.957.845.393</b>	<b>2.474.132.945.940</b>	<b>2.247.824.899.453</b>

#### Cam kết khác

Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghịệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long CMI	Công ty con	Vay ngân hàng	30.000.000.000	30.000.000.000

### 39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023