

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 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 và hai công ty liên doanh 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 ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("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 ("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 ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("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 ("Nam Long PMD")	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 ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial ("Nam Long Commercial")	TPHCM	Bất động sản	100,00
<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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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	bỏ 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 riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy Bàng 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 60755865/22987108/FN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



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



Ngô Thị Thúy Hòa  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG  
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>4.884.095.544.967</b>	<b>4.543.322.357.833</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.427.679.253.720</b>	<b>1.529.602.510.416</b>
111	1. Tiền		155.003.909.720	521.402.510.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.272.675.344.000	1.008.200.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>157.557.251.455</b>	<b>669.192.350.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	157.557.251.455	669.192.350.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.928.331.929.919</b>	<b>961.753.786.818</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	915.416.768.853	363.809.029.059
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	587.675.414.265	204.776.626.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	64.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	425.425.508.296	329.353.892.364
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.317.708.106.025</b>	<b>1.350.945.937.803</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.317.708.106.025	1.350.945.937.803
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>52.819.003.848</b>	<b>31.827.772.796</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	25.597.967.984	31.827.772.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	27.221.035.864	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.667.108.911.488</b>	<b>11.303.714.894.792</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>9.333.129.994</b>	<b>8.780.985.842</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	9.333.129.994	8.780.985.842
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>80.567.392.583</b>	<b>13.501.116.890</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	4.822.657.364	7.006.343.988
222	Nguyên giá		17.832.146.118	16.837.971.573
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.009.488.754)	(9.831.627.585)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	75.744.735.219	6.494.772.902
228	Nguyên giá		96.277.652.459	19.475.917.046
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.532.917.240)	(12.981.144.144)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>7.277.187.500</b>	<b>2.265.039.600</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.277.187.500	2.265.039.600
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>12.264.724.197.036</b>	<b>11.024.464.039.161</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	10.155.028.370.663	10.208.464.039.161
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	2.010.695.826.373	750.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.3	99.000.000.000	66.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>305.207.004.375</b>	<b>254.703.713.299</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	212.255.063.836	193.154.329.045
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	92.951.940.539	61.549.384.254
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.551.204.456.455</b>	<b>15.847.037.252.625</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>9.224.749.286.164</b>	<b>7.814.709.186.491</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.604.108.590.688</b>	<b>5.359.974.717.641</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	651.151.489.311	413.636.112.084
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.621.917.484.090	1.497.743.957.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	120.488.222.103	272.918.308.433
314	4. Phải trả người lao động		-	53.818.471.745
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	588.189.588.964	587.496.120.664
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	961.832.995.025	1.286.516.424.501
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	1.581.187.721.844	1.186.521.723.553
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	79.341.089.351	61.323.599.367
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.620.640.695.476</b>	<b>2.454.734.468.850</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.424.559.555	4.495.450.755
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.598.607.948.183	2.429.706.123.849
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	19.608.187.738	20.532.894.246
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.326.455.170.291</b>	<b>8.032.328.066.134</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>8.326.455.170.291</b>	<b>8.032.328.066.134</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.048.439.854.159	1.765.715.620.002
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.498.937.034.363	1.140.319.246.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		549.502.819.796	625.396.373.748
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.551.204.456.455</b>	<b>15.847.037.252.625</b>

  
Phạm Thị Dương Liễu  
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 RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.257.240.295.514	4.107.948.655.392
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.410.721.974.662)	(2.760.618.745.810)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		846.518.320.852	1.347.329.909.582
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	961.532.615.139	864.671.593.832
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(490.700.276.234) (313.236.598.560)	(561.887.637.495) (261.803.725.355)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(127.762.074.797)	(325.586.404.633)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(492.194.551.615)	(423.425.680.859)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		697.394.033.345	901.101.780.427
31	9. Thu nhập khác		8.046.744.708	6.477.533.905
32	10. Chi phí khác		(8.971.550.672)	(4.075.166.230)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(924.805.964)	2.402.367.675
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		696.469.227.381	903.504.148.102
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(33.342.901.088)	(117.475.909.697)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.600.583.503	53.090.673.883
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		664.726.909.796	839.118.912.288

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>696.469.227.381</b>	<b>903.504.148.102</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	10.729.634.265	6.694.749.751
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(834.039.625.635)	(622.943.262.064)
06	Chi phí lãi vay	25	313.236.598.560	261.803.725.355
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>186.395.834.571</b>	<b>549.059.361.144</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.934.389.036.804)	(334.476.422.037)
10	Giảm hàng tồn kho		34.615.406.367	1.557.411.861.546
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.285.008.162.557	(381.843.393.033)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.870.929.979)	(121.976.619.142)
14	Tiền lãi vay đã trả		(319.367.521.053)	(219.181.830.251)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(102.462.449.082)	(90.402.934.914)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.699.640.016)	(13.467.505.137)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(875.770.173.439)</b>	<b>945.122.518.176</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(82.808.057.858)	(13.885.949.659)
23	Tiền thu (chi) thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		542.635.098.545	(727.377.471.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.892.492.100.000)	(2.702.784.861.393)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.181.269.491.525	400.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		799.898.281.016	853.678.779.114
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>548.502.713.228</b>	<b>(2.190.369.502.938)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	2.339.494.031.000
33	Tiền thu từ đi vay	19.5	1.899.653.798.533	2.429.082.866.792
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19.5	(1.333.292.585.929)	(1.942.536.347.807)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(341.017.009.089)	(322.976.100.418)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>225.344.203.515</b>	<b>2.503.064.449.567</b>

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

VND

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



Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng




Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 các 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 và hai công ty liên doanh 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 Đầu tư 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 ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("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 ("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 ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("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 ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial ("Nam Long Commercial")	TPHCM	Bất động sản	100,00
<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

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

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

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 359 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 307 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 3 năm 2023.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc 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 Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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



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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này 1sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.14 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### ► Quỹ đầu tư và phát triển

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

##### ► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

##### *Thuế hoãn lại*

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	125.405.743	942.287.755
Tiền gửi ngân hàng	154.878.503.977	520.460.222.661
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.272.675.344.000</u>	<u>1.008.200.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.427.679.253.720</u></b>	<b><u>1.529.602.510.416</u></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 6,0%/năm.

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	613.936.545.177	123.233.260.108
Phải thu các khách hàng khác	301.480.223.676	240.575.768.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>915.416.768.853</b>	<b>363.809.029.059</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>915.231.007.358</b>	<b>363.623.267.564</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	141.623.699.693	106.370.748.796
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	87.103.791.659	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
- Khác	-	331.110.000
Trả trước cho các nhà thầu phụ	440.270.379.753	98.157.706.094
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	335.738.906.629	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	10.656.722.590	3.983.956.222
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát	6.720.010.980	8.820.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	6.149.022.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội Thất Sài Gòn Xanh	4.485.286.361	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Vinh Hoa	-	5.773.203.285
- Delta Construction Management Consultant Company Limited	-	1.784.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	76.520.431.193	77.796.339.740
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	5.781.334.819	248.172.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>587.675.414.265</b>	<b>204.776.626.890</b>

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	220.559.000.000	119.811.986.500
Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
Phải thu cổ tức	79.912.971.233	152.734.341.096
Tạm ứng lương cho nhân viên	18.534.754.885	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	8.807.987.922	13.003.291.359
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	4.522.954.938	4.522.954.938
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	27.348.561.045
Phải thu lãi cho vay	-	9.888.519.437
Khác	3.087.839.318	2.044.237.989
	<u>425.425.508.296</u>	<u>329.353.892.364</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	9.333.129.994	8.780.985.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>434.758.638.290</b></u>	<u><b>338.134.878.206</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	256.962.868.451	174.307.213.143
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28)		
- Ngắn hạn	171.832.971.233	160.672.694.977
- Dài hạn	5.962.798.606	3.154.970.086
(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có tỷ lệ 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.303.396.661.984	1.339.899.464.784
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	14.311.444.041	11.046.473.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.317.708.106.025</b>	<b>1.350.945.937.803</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari	553.922.742.327	664.535.750.295
Dự án Cần Thơ (**)	506.547.742.078	343.255.734.672
Dự án Phước Long B - mở rộng	98.826.830.381	92.828.584.479
Dự án Tân Thuận Đông	67.309.814.654	57.691.717.579
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.394.194.455
Dự án Long An 36ha (*)	13.401.237.389	7.935.042.868
Dự án Areco (Flora Novia)	12.143.551.106	109.373.924.357
Dự án Gò Ô Môi	9.702.909.742	8.134.628.009
Các dự án khác	23.931.662.686	38.749.888.070
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Long An (*)	9.205.365.331	-
Dự án Phú Hữu	5.106.078.710	-
Dự án Izumi City	-	11.046.473.019
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19).		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 1.076.974.589 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.845.544.445 VND).		

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.002.070.997	16.837.971.573
Mua mới	-	-	-	994.174.545	994.174.545
Số cuối năm	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.996.245.542	17.832.146.118
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	506.130.109	-	3.024.696.271	3.530.826.380
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(853.912.223)	(518.596.771)	(725.988.114)	(7.733.130.477)	(9.831.627.585)
Khấu hao trong năm	(42.099.848)	(6.800.001)	-	(3.128.961.320)	(3.177.861.169)
Số cuối năm	(896.012.071)	(525.396.772)	(725.988.114)	(10.862.091.797)	(13.009.488.754)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	651.495.153	21.533.338	64.374.977	6.268.940.520	7.006.343.988
Số cuối năm	609.395.305	14.733.337	64.374.977	4.134.153.745	4.822.657.364

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	281.743.975	19.194.173.071	19.475.917.046
Mua mới	-	76.801.735.413	76.801.735.413
Số cuối năm	281.743.975	95.995.908.484	96.277.652.459
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	8.499.634.555	-	8.499.634.555
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(12.981.144.144)	(12.981.144.144)
Hao mòn trong năm	-	(7.551.773.096)	(7.551.773.096)
Số cuối năm	-	(20.532.917.240)	(20.532.917.240)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	281.743.975	6.213.028.927	6.494.772.902
Số cuối năm	281.743.975	75.462.991.244	75.744.735.219

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1)	10.155.028.370.663	10.208.464.039.161
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2)	2.010.695.826.373	750.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 13.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.264.724.197.036</b>	<b>11.024.464.039.161</b>

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

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

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.416.759.118.783
Nam Long VCD	(i), (iv) 91,59	2.187.365.370.000	89,34	1.187.365.370.000
Southgate	(iii) 60,00	1.333.600.000.000	50,00	975.000.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
NLG - NNR - HR Fuji	(ii), (v) 50,00	310.214.839.707	50,00	485.214.839.707
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
Nam Long PMD	100,00	305.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Long ADC	100,00	296.804.963.000	100,00	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Commercial	(vi) 100,00	60.000.000.000	-	-
Nam Long CMI	(vi) 100,00	50.000.000.000	100,00	30.000.000.000
Nam Long Mekong	(vi) 75,25	62.022.500.000	75,25	47.782.500.000
Dịch vụ Nam Long	100,00	23.874.000.000	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000
Sàn Giao Dịch	100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000
Paragon	(i), (vii) -	-	100,00	1.680.927.768.498
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.155.028.370.663</b>		<b>10.208.464.039.161</b>

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) 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%.
- (iv) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long VCD với số tiền là 1.000.000.000.000 VND và nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long VCD từ 89,34% lên 91,59%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sử dụng 152.463.209 cổ phần nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 19.4).
- (v) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 175.000.000.000 VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sử dụng 46.500.000 cổ phần nắm giữ trong NLG - NNR - HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.
- (vi) Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn tại Nam Long Commercial, Nam Long CMI và Nam Long Mekong với số tiền lần lượt là 60.000.000.000 VND, 20.000.000.000 VND và 14.240.000.000 VND.
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương đương 25% tỷ lệ sở hữu tại Paragon (TM số 13.2).

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

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	75,00	1.260.695.826.373	-	-
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.010.695.826.373</b>		<b>750.000.000.000</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.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 242.268.057.875 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (TM số 23.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ của Paragon, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Paragon. Theo đó, khoản đầu tư còn lại vào công ty Paragon được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(ii) Hoạt động chính của 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, Công ty sử dụng 55.000.0000 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 19.4).

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

Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông với kỳ hạn gốc 24 tháng và lãi suất 6,39%/năm, hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	352.098.376.623	222.821.645.343
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	125.696.141.270	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	73.046.074.690	173.120.888.690
- Các nhà cung cấp khác	153.356.160.663	49.700.756.653
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	299.053.112.688	190.814.466.741
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>651.151.489.311</b>	<b>413.636.112.084</b>

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

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN 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 đất nhưng chưa nhận bàn giao.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Paragon Urban Development Co., Ltd	662.500.000.000	-
Các khách hàng khác	1.692.417.484.090	1.146.096.203.406
Bên liên quan (TM số 28)	267.000.000.000	351.647.753.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.621.917.484.090</b>	<b>1.497.743.957.294</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	64.404.439.132	(37.183.403.268)	27.221.035.864
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	119.844.616.377	35.784.053.132	(102.462.449.082)	53.166.220.427
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	118.387.229.193	28.521.902.439	(97.674.969.818)	49.234.161.814
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	1.457.387.184	7.262.150.693	(4.787.479.264)	3.932.058.613
Thuế giá trị gia tăng (*)	114.539.342.915	162.747.840.885	(244.572.039.373)	32.715.144.427
Thuế thu nhập cá nhân	38.534.349.141	56.487.686.176	(60.415.178.068)	34.606.857.249
Các loại thuế khác	-	13.577.371.516	(13.577.371.516)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.918.308.433</b>	<b>268.596.951.709</b>	<b>(421.027.038.039)</b>	<b>120.488.222.103</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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	449.554.561.098	443.526.405.679
Chi phí lãi vay phải trả	137.620.786.067	142.374.133.971
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.014.241.799	1.595.581.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>588.189.588.964</b>	<b>587.496.120.664</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	485.962.795.421	461.060.003.584
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)</i>	102.226.793.543	126.436.117.080

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	639.993.724.484	989.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	174.843.467.539	160.211.799.117
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	114.308.566.779	97.645.478.792
Nhận ký quỹ	16.260.000.000	1.271.634.000
Phải trả cổ tức	1.776.555.488	21.603.408.477
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	13.570.680.735	14.710.379.631
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>961.832.995.025</b>	<b>1.286.516.424.501</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	814.837.192.023	1.150.344.202.519
<i>Phải trả khác</i>	146.995.803.002	136.172.221.982

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

- Đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty và NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao Khu D.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

**19. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 19.2)	478.357.111.607	479.809.079.952
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 19.4)	449.288.518.327	-
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 19.1 và 28)	332.000.000.000	683.020.552.171
Vay đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 19.3)	321.542.091.910	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng	-	23.692.091.430
	<u>1.581.187.721.844</u>	<u>1.186.521.723.553</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 19.4)	2.564.587.396.012	2.016.669.304.318
Vay từ bên liên quan (TM số 19.3)	34.020.552.171	397.242.091.910
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	15.794.727.621
	<u>2.598.607.948.183</u>	<u>2.429.706.123.849</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.179.795.670.027</b></u>	<u><b>3.616.227.847.402</b></u>

**19.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Khang	223.000.000.000	Ngày 3 tháng 2 năm 2023	8,0%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2023	6,0%
Vận tải Nam Long	9.000.000.000	Ngày 3 tháng 8 năm 2023	6,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>332.000.000.000</b></u>		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.2 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:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	298.775.174.776	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	9,60% - 10,70%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD (TM số 28)
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%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 28)

#### TỔNG CỘNG

**478.357.111.607**

#### 19.3 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tin chấp dài hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	192.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	6,0%
Nguyễn Sơn	129.500.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2023	6,0%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>355.562.644.081</b>		

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

321.542.091.910  
34.020.552.171



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.4 Trái phiếu

Tổ chức thu  
xếp/bảo lãnh  
phát hành

Trái chủ	Số tiền VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	15,85%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
GuarantCo Ltd	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 (TM số 13.1)
Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	120.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	30.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	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 (TM số 13.1) 55.000.000 cổ phiếu phổ thông và 20.000.000 cổ phiếu ưu đãi của NHH Mizuki do Công ty sở hữu (TM số 13.2)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh					

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 19.4 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	Tài sản thế chấp
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000				
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000	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 28)
	Kwe Beteligungen AG	41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	13.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				
<b>Trừ:</b>						
Chi phí phát hành		(46.124.085.661)				
<b>Số cuối năm</b>		<b>3.013.875.914.339</b>				
<b>Trong đó:</b>						
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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

			VND
		Vay	Trái phiếu
			Tổng cộng
Số đầu năm	1.599.558.543.084	2.016.669.304.318	3.616.227.847.402
Tiền thu từ đi vay	899.653.798.533	1.000.000.000.000	1.899.653.798.533
Tiền chi trả nợ gốc	(1.333.292.585.929)		(1.333.292.585.929)
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	37.938.159.279
Số cuối năm	<u>1.165.919.755.688</u>	<u>3.013.875.914.339</u>	<u>4.179.795.670.027</u>

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	61.323.599.367	66.129.395.554
Trích lập quỹ (TM số 22.1)	42.120.000.000	40.915.853.658
Sử dụng quỹ	(24.102.510.016)	(45.721.649.845)
Số cuối năm	<u>79.341.089.351</u>	<u>61.323.599.367</u>

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.678.350.658.992	5.228.775.544.124
Phát hành cổ phiếu	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 thường	239.039.900.000	-	-	-	(239.039.900.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	12.876.520.000	-	-	-	-	12.876.520.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	47.659.060.600	296.730.939.400	-	-	344.390.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	839.118.912.288	839.118.912.288
Cổ tức bằng tiền công bố Thường của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Số cuối năm	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	-	5.940.860.165	1.765.715.620.002	8.032.328.066.134

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>					VND
Số đầu năm	3.829.400.130.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.765.715.620.002	8.032.328.066.134
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (iii)	11.402.870.000	-	-	-	11.402.870.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	664.726.909.796	664.726.909.796
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Thường của Hội đồng Quản trị (ii)	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.840.803.000.000</b>	<b>2.431.271.455.967</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>2.048.439.854.159</b>	<b>8.326.455.170.291</b>

(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/ĐHĐCB/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCB/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 thường 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 thường 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</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 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 mặt	341.017.009.089	322.976.100.418

**22.3 Vốn cổ phần**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	384.080.300	382.940.013
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	384.080.300	382.940.013
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.168.073.117.314	3.523.698.307.633
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	1.056.218.294.184	570.746.130.411
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.948.884.016	13.504.217.348
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.257.240.295.514</u>	<u>4.107.948.655.392</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.199.333.618.674	3.530.105.726.299
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)</i>	1.057.906.676.840	577.842.929.093

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

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	659.819.686.746	838.666.979.726
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 13.2)	242.268.057.875	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	55.969.582.847	21.140.982.447
Lãi từ cho vay công ty con	3.475.287.671	4.863.631.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>961.532.615.139</u></b>	<b><u>864.671.593.832</u></b>

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

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

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	313.236.598.560	261.803.725.355
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	127.492.989.504	242.477.048.717
Chi phí phát hành trái phiếu	49.970.688.170	29.707.374.445
Khác	-	27.899.488.978
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>490.700.276.234</u></b>	<b><u>561.887.637.495</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	111.243.744.466	309.177.065.335
Chi phí nhân viên	11.884.951.735	9.916.953.855
Chi phí tư vấn	1.225.613.815	1.088.787.358
Khác	3.407.764.781	5.403.598.085
	<u>127.762.074.797</u>	<u>325.586.404.633</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	263.735.393.819	271.729.118.723
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.105.248.007	77.065.745.369
Chi phí đi thuê	24.601.103.219	21.163.279.095
Chi phí khấu hao và hao mòn	13.535.194.952	6.743.326.183
Khác	6.217.611.618	46.724.211.489
	<u>492.194.551.615</u>	<u>423.425.680.859</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>619.956.626.412</u></b>	<b><u>749.012.085.492</u></b>

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>696.469.227.381</u></b>	<b><u>903.504.148.102</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	139.293.845.476	180.700.829.620
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN:</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	23.045.186.164	48.495.409.743
Chi phí không được trừ	1.367.223.294	1.677.206.109
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	<u>(131.963.937.349)</u>	<u>(167.733.395.945)</u>
Chi phí khác	-	1.245.186.287
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>31.742.317.585</u></b>	<b><u>64.385.235.814</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



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

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	53.734.940.581	59.396.507.771	(5.661.567.190)	53.090.673.883
Chênh lệch giá vốn hàng bán	37.064.123.475	-	7.262.150.693	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>92.951.940.539</b>	<b>61.549.384.254</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>1.600.583.503</b>	<b>53.090.673.883</b>

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

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

**28. 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 TNHH MTV Quản lý và Khai thác BĐS Nam Long ("Nam Long PMD")	Công ty con
Dịch vụ Nam Long	Công ty con
Nam Long Mekong	Công ty con
Nguyên Sơn	Công ty con
Nam Long ADC	Công ty con
Sân Giao Dịch	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Nam Viên	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Nam Long VCD	Công ty con
Nam Phan	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc 6D	Công ty con
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	Công ty con
Nam Long Vận tải	Công ty con
Nam Long CMI	Công ty con
Đồng Nai Water front	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phát Land	Công ty con
Nam Long Commercial	Công ty con
Paragon	Công ty liên doanh
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Bên liên quan

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD (**)	Công ty con	Góp vốn	1.000.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	53.431.441.650	-
		Chi phí thuế	2.402.883.636	2.056.665.459
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	1.000.000.000	133.202.816.376
		Phí dịch vụ quản lý	728.697.085	-
		Trả gốc vay	-	74.000.000.000
		Lãi vay	-	1.205.000.000
Thái Bình	Bên liên quan	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	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	414.578.907.409	2.438.903.000
		Góp vốn	349.652.100.000	-
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	317.296.301.853	308.879.311.345
		Nhận cổ tức	57.000.000.000	46.277.910.959
		Dịch vụ bảo lãnh	-	994.072.221
Nam Long CMI (***)	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	289.896.733.162	151.803.515.596
		Nhận cổ tức	40.000.000.000	-
		Góp vốn	20.000.000.000	-
		Thanh lý tài sản	-	1.400.051.733
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	268.568.989.360	128.664.002.690
		Chia lợi nhuận	30.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	15.989.041.096	16.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Cổ tức được chia	225.000.000.000	284.000.000.000
		Trả gốc vay	157.000.000.000	-
		Chi phí xây dựng	25.594.747.211	41.634.381.938
		Lãi vay	25.009.333.334	28.945.555.555
		Đi vay	-	400.000.000.000
		Góp vốn	-	384.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận cổ tức	189.000.000.000	-
		Trả gốc vay	154.000.000.000	-
		Lãi vay	10.030.223.668	10.057.778.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý, tiếp thị, môi giới và bán hàng dự án (*)	7.836.095.562	-
		Phí dịch vụ quản lý	2.580.109.241	7.548.040.215

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Hoàn vốn	175.000.000.000	380.000.000.000
		Chia lợi nhuận theo HDHTKD	127.492.989.504	242.477.048.717
		Nhận cổ tức	23.200.000.000	5.021.369.863
		Phí dịch vụ quản lý	1.800.000.000	
		Góp vốn BCC dự án Akari	-	933.000.000.000
		Góp vốn	-	130.000.000.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	165.836.474.527	88.879.363.827
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
		Thu gốc cho vay	70.000.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	46.938.000.000	-
		Cho vay	6.000.000.000	5.500.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	3.475.287.671	4.863.631.659
		Góp vốn	-	311.004.913.953
		Nhận cổ tức	-	311.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	89.830.508.475	-
		Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	39.830.508.475
Nam Long Commercial	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả gốc vay	37.200.000.000	-
		Nhận cổ tức	26.199.204.000	30.565.740.000
		Lãi vay	9.706.608.601	11.431.814.098
		Dịch vụ quản lý dự án	-	1.790.914.002
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	21.924.158.177	18.409.679.030
		Thu nhập cho thuê	1.663.577.273	954.545.455
Nam Long Mekong	Công ty con	Trả gốc vay	20.000.000.000	-
		Mua vốn	14.240.000.000	-
		Lãi vay	3.218.050.258	3.535.388.564
		Nhận cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	-	11.791.000.000
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	18.500.000.000	-
		Lãi vay	12.444.393.926	15.249.885.875
		Hoàn vốn góp	-	88.884.073.090
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	14.084.138.063	12.682.404.898
		Phí tư vấn quản lý	3.289.971.284	1.912.436.225
Anabuki	Công ty liên quan	Phí dịch vụ quản lý	17.629.939.326	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	1.688.382.656	-

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả lãi vay Vay vốn	6.083.333.334	3.550.000.000
			-	100.000.000.000
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ thiết kế	2.708.719.182	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê xe	2.473.727.767	574.505.453
		Lãi vay	761.609.590	912.500.000
		Thanh lý tài sản	-	5.439.206.771
(*)	Doanh thu từ bên liên quan (TM số 23.1)		1.057.906.676.840	577.842.929.093

(\*\*) Công ty có sử dụng tài sản của Nam Long VCD làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu như sau:

- Ba bất động sản tại Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và Thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD.

(\*\*\*) Trong năm, Công ty đã bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Nam Long CMI với giá trị bảo lãnh là 30.000.000.000 VND.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	113.524.234.800	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	72.065.988.360	-
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	50.693.040.000	-
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	30.288.286.080	39.360.504.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	27.649.371.302
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.619.705.118	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
Anabuki	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.826.212.914	-
Nam Long CMI	Công ty con	Thanh lý tài sản	1.351.964.652	1.351.964.652
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.080.000.000	16.652.408.048
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	733.212.590	3.010.349.893
Vận tải Nam Long	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	5.983.127.450
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	51.000.000
			<b>613.936.545.177</b>	<b>123.233.260.108</b>

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.976.217.612	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.139.197.308	-
Nam Long PMD	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	-
Anabuki	Bên liên quan	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.075.000	-
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	-	248.172.000
			<b>5.781.334.819</b>	<b>248.172.000</b>
<b><i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
		Thu nhập lãi vay	-	5.826.520.548
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức	56.385.171.233	143.385.171.233
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	23.200.000.000	5.021.369.863
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	-	4.000.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	327.800.000	519.633.333
			<b>171.832.971.233</b>	<b>160.672.694.977</b>
<b><i>Các khoản phải thu dài hạn khác</i></b>				
Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.230.662.241	1.099.833.721
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	1.891.500.000	1.891.500.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	-
			<b>5.962.798.606</b>	<b>3.154.970.086</b>

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	207.676.900.303	105.296.004.156
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	38.980.325.411	17.173.586.682
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	22.321.440.574	26.062.812.625
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	9.106.008.540	7.913.770.682
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	8.062.358.802	30.793.576.753
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.862.527.493	1.824.908.666
Anabuki	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.171.501.321	-
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.525.502.844	1.567.603.195
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	346.547.400	182.203.982
			<b>299.053.112.688</b>	<b>190.814.466.741</b>
<b><i>Khách hàng tạm ứng trước</i></b>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	44.817.245.413
Tân Hiệp	Bên liên quan	Ứng trước mua cổ phần	-	39.830.508.475
			<b>267.000.000.000</b>	<b>351.647.753.888</b>
<b><i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	933.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	127.970.038.221	113.477.048.717
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	46.734.750.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>814.837.192.023</b>	<b>1.150.344.202.519</b>



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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>					
Nam Khang	Công ty con	Vay	223.000.000.000	380.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	192.042.091.910	-	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	129.500.000.000	-	
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000	
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	-	154.000.000.000	
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	-	34.020.552.171	
			<b>653.542.091.910</b>	<b>683.020.552.171</b>	
<b><i>Vay dài hạn</i></b>					
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	20.000.000.000	
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	210.542.091.910	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	166.700.000.000	
			<b>34.020.552.171</b>	<b>397.242.091.910</b>	
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>					
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	63.781.317.675	54.126.290.794	
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	20.549.066.900	7.965.994.056	
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	9.633.333.334	3.550.000.000	
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	4.185.577.155	4.797.388.564	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.186.609.590	1.425.000.000	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.890.888.889	29.861.666.666	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	-	24.709.777.000	
			<b>102.226.793.543</b>	<b>126.436.117.080</b>	

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	12.189.778.680
Thù lao của các thành viên 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 được trình bày 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	Thu nhập	
		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

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

### 28. 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	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm Tống 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 Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	2.950.277.377	-	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	3.232.818.182	-	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	2.852.272.727	15.699.131.273	
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	2.741.867.000	6.950.144.090	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	1.132.039.130	4.482.115.454	
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc Tập đoàn	-	1.140.602.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 29. CÁC CAM KẾT

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

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	13.132.169.069	13.377.092.858
Từ một đến năm năm	2.712.275.281	4.224.556.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.844.444.350</u></b>	<b><u>17.601.649.617</u></b>

#### *Các cam kết vốn*

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

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án 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><u>4.721.957.845.393</u></b>	<b><u>2.474.132.945.940</u></b>	<b><u>2.247.824.899.453</u></b>

### 30. 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 riêng kèm theo của Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Phạm Thị Dương Liễu  
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