

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 41
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2023	42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.451.637.829.919	4.884.095.544.967
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	339.184.233.454	1.427.679.253.720
111	1. Tiền		137.184.233.454	155.003.909.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		202.000.000.000	1.272.675.344.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		401.148.886.885	157.557.251.455
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	401.148.886.885	157.557.251.455
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.170.147.209.332	1.928.331.929.919
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	909.656.468.241	915.416.768.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	574.144.110.256	587.675.414.265
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	686.532.392.330	425.425.508.296
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.409.962.357.612	1.317.708.106.025
141	1. Hàng tồn kho		3.409.962.357.612	1.317.708.106.025
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		131.195.142.636	52.819.003.848
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	34.388.208.503	25.597.967.984
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		96.806.934.133	27.221.035.864
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.303.530.551.877	12.667.108.911.488
210	I. Phải thu dài hạn		8.903.903.144	9.333.129.994
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	8.903.903.144	9.333.129.994
220	II. Tài sản cố định		74.396.470.040	80.567.392.583
221	1. Tài sản cố định hữu hình		3.221.352.022	4.822.657.364
222	Nguyên giá		18.424.224.118	17.832.146.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.202.872.096)	(13.009.488.754)
227	2. Tài sản cố định vô hình		71.175.118.018	75.744.735.219
228	Nguyên giá		112.705.550.509	96.277.652.459
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.530.432.491)	(20.532.917.240)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		8.397.852.500	7.277.187.500
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.397.852.500	7.277.187.500
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	11.969.518.299.776	12.264.724.197.036
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		242.314.026.417	305.207.004.375
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	89.805.051.630	212.255.063.836
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		152.508.974.787	92.951.940.539
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.755.168.381.796	17.551.204.456.455

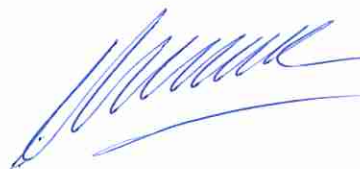
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.505.569.027.783	9.224.749.286.164
310	I. Nợ ngắn hạn		8.156.804.925.377	6.604.108.590.688
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	921.816.891.136	651.151.489.311
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	3.374.988.271.195	2.621.917.484.090
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	70.372.321.481	120.488.222.103
314	4. Phải trả người lao động		16.864.006.773	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	734.300.148.481	588.189.588.964
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	998.305.811.054	961.832.995.025
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	1.981.133.686.159	1.581.187.721.844
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	59.023.789.098	79.341.089.351
330	II. Nợ dài hạn		2.348.764.102.406	2.620.640.695.476
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.424.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	2.295.323.102.393	2.598.607.948.183
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	51.016.440.458	19.608.187.738
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.249.599.354.013	8.326.455.170.291
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	8.249.599.354.013	8.326.455.170.291
411	1. Vốn cổ phần		3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
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		1.964.612.327.881	2.048.439.854.159
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.961.623.794.159	1.498.937.034.363
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.988.533.722	549.502.819.796
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.755.168.381.796	17.551.204.456.455



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		337.291.652.939	624.007.164.765	854.349.358.534	2.257.240.295.514
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	337.291.652.939	624.007.164.765	854.349.358.534	2.257.240.295.514
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(177.592.657.534)	(354.914.273.337)	(507.756.110.166)	(1.410.721.974.662)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		159.698.995.405	269.092.891.428	346.593.248.368	846.518.320.852
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	167.910.529.061	605.930.624.999	648.602.255.516	961.532.615.139
22	7. Chi phí tài chính	23	(141.395.334.316)	(139.480.606.643)	(546.838.632.225)	(490.700.276.234)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(90.642.491.179)	(86.098.197.097)	(411.086.699.653)	(313.236.598.560)
25	8. Chi phí bán hàng		(17.064.955.902)	(28.965.349.700)	(47.790.902.234)	(127.762.074.797)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(139.809.011.631)	(154.332.492.180)	(447.859.710.178)	(492.194.551.615)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.340.222.617	552.245.067.904	(47.293.740.753)	697.394.033.345
31	11. Thu nhập khác		1.108.235.444	3.865.506.172	6.829.813.552	8.046.744.708
32	12. Chi phí khác		(149.889.367)	(5.824.751.320)	(11.799.763.857)	(8.971.550.672)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		958.346.077	(1.959.245.148)	(4.969.950.305)	(924.805.964)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.298.568.694	550.285.822.756	(52.263.691.058)	696.469.227.381
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	(1.293.684.271)	(27.075.228.431)	(4.304.809.468)	(33.342.901.088)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24	(33.993.270.355)	(1.301.614.640)	59.557.034.248	1.600.583.503
60	17. Lãi sau thuế TNDN		(4.988.385.932)	521.908.979.685	2.988.533.722	664.726.909.796

Nguyễn Phúc Kim
 Người lập

Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(52.263.691.058)	696.469.227.381
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		23.190.898.593	10.729.634.265
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(555.924.221.160)	(834.039.625.635)
06	Chi phí lãi vay		453.105.042.314	313.236.598.560
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(131.891.971.311)	186.395.834.571
09	Tăng các khoản phải thu		(147.167.718.480)	(1.934.389.036.804)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(2.092.254.251.587)	34.615.406.367
11	Tăng các khoản phải trả		1.177.280.006.351	1.285.008.162.557
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		113.659.771.687	(12.870.929.979)
14	Tiền lãi vay đã trả		(400.991.672.259)	(319.367.521.053)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(27.277.236.340)	(102.462.449.082)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.317.300.253)	(12.699.640.016)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(1.538.960.372.192)	(875.770.173.439)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(36.281.282.100)	(82.808.057.858)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(144.591.635.430)	542.635.098.545
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(75.000.000.000)	(1.892.492.100.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		210.000.000.000	1.181.269.491.525
27	Tiền lãi và cổ tức		486.446.886.176	799.898.281.016
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		440.573.968.646	548.502.713.228
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.662.753.889.146	1.899.653.798.533
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.577.193.407.043)	(1.333.292.585.929)
36	Cổ tức đã trả		(75.669.098.823)	(341.017.009.089)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.891.383.280	225.344.203.515

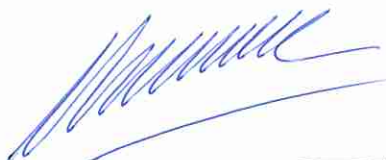
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.088.495.020.266)	(101.923.256.696)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.427.679.253.720	1.529.602.510.416
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	339.184.233.454	1.427.679.253.720



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 26 vào ngày 03 tháng 01 năm 2024.

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 2023, Công ty có mười tám 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 (%)
Công ty con			
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 Đầu Tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	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
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 298 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 359 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	260.433.526	125.405.743
Tiền gửi ngân hàng	136.923.799.928	154.878.503.977
Các khoản tương đương tiền (*)	202.000.000.000	1.272.675.344.000
TỔNG CỘNG	339.184.233.454	1.427.679.253.720

(*) 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 từ 3% đến 4%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc 1 năm với lãi suất dao động từ 6,3%/năm đến 7,5%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được năm 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 (Thuyết minh ("TM") số 25)	590.421.855.970	613.936.545.177
Phải thu các khách hàng khác	319.234.612.271	301.480.223.676
TỔNG CỘNG	909.656.468.241	915.416.768.853
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	909.470.706.746	915.231.007.358

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	54.519.908.034	141.623.699.693
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	-	87.103.791.659
- 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
Trả trước cho các nhà thầu phụ	517.532.885.937	440.270.379.753
- Cty CP Đầu Tư XD Ricons	289.838.216.770	335.738.906.629
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	-	6.149.022.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	-	10.656.722.590
- Các nhà thầu phụ khác	227.694.669.167	87.725.728.534
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	2.091.316.285	5.781.334.819
TỔNG CỘNG	574.144.110.256	587.675.414.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	274.645.908.036	79.912.971.233
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	207.024.259.500	220.559.000.000
Tạm ứng vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Tạm ứng lương cho nhân viên	-	18.534.754.885
Tạm ứng khác cho nhân viên	10.306.221.836	8.807.987.922
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	3.543.067.476	4.522.954.938
Khác	21.012.935.482	3.087.839.318
	<u>686.532.392.330</u>	<u>425.425.508.296</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.903.903.144	9.333.129.994
	<u>695.436.295.474</u>	<u>434.758.638.290</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	243.076.631.168	256.962.868.451
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>		
- Ngắn hạn	446.565.908.036	171.832.971.233
- Dài hạn	5.793.756.270	5.962.798.606

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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)	3.380.273.331.049	1.303.396.661.984
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	29.689.026.563	14.311.444.041
TỔNG CỘNG	3.409.962.357.612	1.317.708.106.025
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Akari</i>	1.849.501.178.290	553.922.742.327
<i>Dự án Cần Thơ</i>	1.270.590.603.214	506.547.742.078
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	106.919.700.141	98.826.830.381
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	76.539.464.355	67.309.814.654
<i>Dự án VSIP</i>	17.610.171.621	17.610.171.621
<i>Dự án Long An 36ha (*)</i>	14.185.627.146	13.401.237.389
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	9.850.149.810	9.702.909.742
<i>Dự án Areco (Flora Novia)</i>	7.879.826.149	12.143.551.106
<i>Các dự án khác</i>	27.196.610.323	23.931.662.686
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
<i>Dự án Long An</i>	9.205.365.331	9.205.365.331
<i>Dự án Phú Hữu</i>	5.385.578.710	5.106.078.710
<i>Dự án VCT</i>	9.509.199.847	-
<i>Dự án Izumi</i>	5.588.882.675	-
(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17).		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	23.113.254.627	22.688.247.210
Công cụ, dụng cụ	4.309.791.031	2.697.438.667
Phí tư vấn	6.650.162.845	-
Khác	315.000.000	212.282.107
	34.388.208.503	25.597.967.984
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	84.821.343.842	41.930.867.985
Công cụ dụng cụ	4.983.707.788	9.127.015.376
Chi phí chờ phân bổ khác	-	161.197.180.475
	89.805.051.630	212.255.063.836
TỔNG CỘNG	124.193.260.133	237.853.031.820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
TỔNG CỘNG	11.969.518.299.776	12.264.724.197.036

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60	1.302.394.102.740	60	1.333.600.000.000
Nam Khang	100	585.981.690.000	100	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50	310.214.839.707	50	310.214.839.707
Nam Long PMD	100	305.590.909.656	100	305.590.909.656
Nam Long ADC	100	296.804.963.000	100	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50	291.500.000.000	50	291.500.000.000
Nam Phát Land	90	270.000.000.000	90	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Mekong	98,98	62.022.500.000	98,98	62.022.500.000
Nam Long Commercial	100	100.000.000.000	100	60.000.000.000
Nam Long Land	100	50.000.000.000	100	50.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	23.874.000.000	100	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100	20.000.000.000	100	20.000.000.000
Sản giao dịch	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Nam Long SPV	100	5.000.000.000		-
TỔNG CỘNG		10.168.822.473.403		10.155.028.370.663

(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 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

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 (ii)	Bất động sản	75	1.260.695.826.373	75	1.260.695.826.373
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	750.000.000.000
			1.800.695.826.373		2.010.695.826.373

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

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	713.791.162.914	352.098.376.623
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	94.908.257.159	73.046.074.690
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	453.142.666.568	125.696.141.270
- Các nhà cung cấp khác	165.740.239.187	153.356.160.663
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	208.025.728.222	299.053.112.688
TỔNG CỘNG	921.816.891.136	651.151.489.311

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.193.793.555	53.166.220.427
Thuế thu nhập cá nhân	40.071.178.590	34.606.857.249
Thuế giá trị gia tăng	-	32.715.144.427
Thuế khác	107.349.336	-
TỔNG CỘNG	70.372.321.481	120.488.222.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Paragon Urban Development Co.,Ltd	662.500.000.000	662.500.000.000
Các khách hàng khác	2.142.886.192.002	1.692.417.484.090
Bên liên quan (TM số 25)	569.602.079.193	267.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.374.988.271.195</u>	<u>2.621.917.484.090</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	543.386.168.451	449.554.561.098
Chi phí lãi vay phải trả	189.734.156.122	137.620.786.067
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.179.823.908	1.014.241.799
TỔNG CỘNG	<u>734.300.148.481</u>	<u>588.189.588.964</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>601.013.274.059</i>	<i>485.962.795.421</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>133.286.874.422</i>	<i>102.226.793.543</i>

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	639.993.724.484	639.993.724.484
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	227.521.501.895	174.843.467.539
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	105.852.826.441	114.308.566.779
Phải trả cổ tức	1.364.911.495	1.776.555.488
Nhận ký quỹ	770.000.000	16.260.000.000
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.080.000.000
Khác	21.722.846.739	13.570.680.735
TỔNG CỘNG	<u>998.305.811.054</u>	<u>961.832.995.025</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>867.515.226.379</i>	<i>814.837.192.023</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>130.790.584.675</i>	<i>146.995.803.002</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1)	584.462.644.081	332.000.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.2)	453.154.792.078	478.357.111.607
Vay đến hạn trả từ bên liên quan	-	321.542.091.910
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 17.4)	943.516.250.000	449.288.518.327
	<u>1.981.133.686.159</u>	<u>1.581.187.721.844</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 17.4)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay từ ngân hàng (TM số 17.3)	163.862.801.632	
Vay từ bên liên quan	-	34.020.552.171
	<u>2.295.323.102.393</u>	<u>2.598.607.948.183</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.276.456.788.552</u>	<u>4.179.795.670.027</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>
Nam Phan	183.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2024	6%
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 03 tháng 05 năm 2024	8%
Nam Phát Land	110.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2024	6%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 01 tháng 3 năm 2024	6%
Nguyễn Sơn	36.000.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	7,3%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6%
	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2024	6%
Vận tải Nam Long	1.400.000.000	Ngày 03 tháng 8 năm 2024	6%
TỔNG CỘNG	<u>584.462.644.081</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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng 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	299.335.389.931	Ngày 01 tháng 6 năm 2024	6,5%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Ngày 28 tháng 12 năm 2024	7%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	63.930.704.470	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024	7,54%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD

TỔNG CỘNG

453.154.792.078

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ chi phí đầu tư dự án như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	163.862.801.632	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	8,1%	Toàn bộ Cổ phiếu do Công ty Cổ phần NLG- NNR-HR (Fuji) phát hành và Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng liên quan đến việc MUA bán căn hộ thuộc Dự án block F - Akari Khu dân cư Hoàng Nam
TỔNG CỘNG	<u>163.862.801.632</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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	13,78%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35%- 12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	96.297.747 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	9,6%	Ngày 28 tháng 9 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Chi phí phát hành		(35.023.449.239)				
Số cuối kỳ		3.074.976.550.761				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		2.131.460.300.761				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		943.516.250.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm
		<i>VND</i>
Số đầu năm	79.341.089.351	61.323.599.367
Trích lập quỹ	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(30.317.300.253)</u>	<u>(24.102.510.016)</u>
Số cuối năm	<u>59.023.789.098</u>	<u>79.341.089.351</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Năm trước					
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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	664.726.909.796	664.726.909.796
Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao	11.402.870.000	-	-	-	11.402.870.000
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Năm nay					
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.048.439.854.159	8.326.455.170.291
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	854.349.358.534	2.257.240.295.514
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố</i>	839.962.935.034	2.224.291.411.498
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	14.386.423.500	32.948.884.016
Trừ		
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
Doanh thu thuần	<u>854.349.358.534</u>	<u>2.257.240.295.514</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	592.378.013.853	902.087.744.621
Lãi tiền gửi ngân hàng	56.224.241.663	55.969.582.847
Lãi từ cho vay công ty con	-	3.475.287.671
TỔNG CỘNG	<u>648.602.255.516</u>	<u>961.532.615.139</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	507.454.779.582	1.385.945.149.606
Giá vốn dịch vụ cung cấp	301.330.584	24.776.825.056
TỔNG CỘNG	<u>507.756.110.166</u>	<u>1.410.721.974.662</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	411.086.699.653	313.236.598.560
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	92.678.034.356	127.492.989.504
Chi phí phát hành trái phiếu	42.018.342.661	49.970.688.170
Khác	1.055.555.555	-
TỔNG CỘNG	<u>546.838.632.225</u>	<u>490.700.276.234</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.304.809.468	33.342.901.088
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(59.557.034.248)</u>	<u>(1.600.583.503)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(55.252.224.780)</u>	<u>31.742.317.585</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí thuê	5.217.432.682	2.402.883.636
		Phí dịch vụ quản lý	673.333.334	1.000.000.000
		Nhận cổ tức	54.684.134.250	53.431.441.650
		Góp vốn	-	1.000.000.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Lợi nhuận phải trả	92.678.034.356	-
		Phải thu cổ tức	29.200.000.000	23.200.000.000
		Phải trả phí DV	3.600.000.000	1.800.000.000
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	-	127.492.989.504
		Hoàn vốn	-	175.000.000.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	160.206.066.260	414.578.907.409
		Ứng trước dịch vụ	3.275.072.193	-
		Góp vốn	-	349.652.100.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	323.745.386.150	268.568.989.360
		Hoàn vốn	210.000.000.000	-
		Thu cổ tức	11.485.296.803	15.989.041.096
		Cổ tức cổ phần thường	17.500.000.000	30.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Trả gốc vay	118.000.000.000	157.000.000.000
		Nhận cổ tức	105.700.000.000	225.000.000.000
		Chi phí xây dựng	95.212.382.19	25.594.747.211
		Lãi vay	17.548.472.223	25.009.333.334
Nam Long Land	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	197.287.669.500	289.896.733.162
		Nhận cổ tức	85.000.000.000	40.000.000.000
		Góp vốn	-	20.000.000.000
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	231.875.648.382	317.296.301.853
		Giảm vốn góp	31.205.897.260	-
		Nhận cổ tức	57.000.000.000	57.000.000.000
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	98.905.848.802	165.836.474.527
		Phải thu cổ tức	47.900.000.000	-
Nam Long Commercial	Công ty con	Góp vốn	40.000.000.000	60.000.000.000
		Phải thu cổ tức	700.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Lợi nhuận được chia	105.000.000.000	189.000.000.000
		Lãi vay	-	10.030.223.668
		Doanh thu dịch vụ quản lý	1.733.464.952	7.836.095.562
		Phải trả dịch vụ	5.418.659.336	2.580.109.241
		Trả gốc vay	-	154.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	80.000.000.000	90.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	3.475.287.671
		Dịch vụ phát triển dự án	28.087.000.000	46.938.000.000
		Thu gốc cho vay Cho vay	-	70.000.000.000 6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ	18.856.864.622	21.924.158.177
		Cổ tức phải thu	16.000.000.000	-
		Thu nhập cho thuê	1.680.000.000	1.663.577.273
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả gốc vay	93.500.000.000	37.200.000.000
		Nhận cổ tức	18.339.442.800	26.199.204.000
		Doanh thu dịch vụ	6.410.179.631	-
		Lãi vay	4.534.700.000	9.706.608.601
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	151.000.000.000	18.500.000.000
		Vay vốn	142.000.000.000	-
		Lãi vay	11.266.727.262	12.444.393.926
		Doanh thu dịch vụ	7.110.740.000	-
Nam Long PMD	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.699.181.683	3.289.971.284
		Chi phí thuê	16.290.962.583	14.084.138.063
		Thu cổ tức	20.000.000.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	6.083.333.336	6.083.333.334
Nam Long - Mekong	Công ty con	Lãi vay	2.484.583.592	3.218.050.258
		Trả gốc vay	-	20.000.000.000
		Góp vốn	-	14.240.000.000
		Thu cổ tức	1.544.140.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Hoàn trả vay	7.600.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	7.600.000.000	-
		Dịch vụ thuê xe	4.267.329.997	2.473.727.767
		Lãi vay	298.433.333	761.609.590
Nam Long SPV	Công ty con	Góp vốn	5.000.000.000	-
Nam Viên	Công ty con	Phải trả dịch vụ	2.098.501.238	2.708.719.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
				<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-	
		Phải trả lãi vay	3.574.999.999	-	
		Phải thu cổ tức	11.700.000.000	-	
		Thu cổ tức	5.400.000.000	-	
Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Phải trả cung cấp dịch vụ	28.774.766.938	17.629.939.326	
		Doanh thu dịch vụ	2.299.158.808	1.688.382.656	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>				
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng phần vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	78.820.841.280	30.288.286.080
Cty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	66.973.000.000	50.693.040.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	25.679.365.900
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	20.841.384.724	20.841.384.724
		Dịch vụ thuê	753.720.601	753.720.601
Cty Cổ Phần NNH Mizuki	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	98.520.853.118	113.524.234.800
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	312.176.986	72.065.988.360
Cty TNHH Anabuki NL Housing service	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	1.826.212.914
Nam Long Land	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	1.351.964.652
Nam Long Dịch Vụ	Công ty con	Dịch vụ khác	733.212.590	733.212.590
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	1.080.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.906.811.448	8.619.705.118
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438
			590.421.855.970	613.936.545.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	225.000.000	2.976.217.612
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.204.851.386	2.139.197.308
Nam Long PMD	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Anabuki	Bên liên quan	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	9.075.000
			2.091.316.285	5.781.334.819
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)</i>				
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu hoàn vốn và cổ tức	3.485.296.803	-
Paragon	Công ty liên doanh	Ứng tiền góp vốn	170.000.000.000	90.000.000.000
Southgate	Công ty con	Thu nhập cổ tức	142.216.068.493	56.385.171.233
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Thu nhập cổ tức	38.772.602.740	23.200.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Thu nhập cổ tức	12.000.000.000	-
Nam Phát Land	Công ty con	Thu nhập cổ tức	11.700.000.000	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Thu nhập cổ tức	1.544.140.000	-
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Thu nhập cổ tức	47.900.000.000	-
Nam Long Commercial	Công ty con	Thu nhập cổ tức	700.000.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Thu nhập cổ tức	16.327.800.000	327.800.000
			446.565.908.036	171.832.971.233
<i>Phải thu dài hạn khác (TM số 8)</i>				
Nam Long PMD	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.230.662.241
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	567.000.000
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
			5.793.756.270	5.962.798.606

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)</i>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	128.937.563.520	207.676.900.303
Sàn giao dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	14.505.474.997	38.980.325.411
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.922.524.600	22.321.440.574
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	18.839.205.231	8.062.358.802
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	18.116.748.741	9.106.008.540
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	15.375.197.271	4.862.527.493
Anabuki	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.932.470.978	4.171.501.321
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.892.849.560	3.525.502.844
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.503.693.324	346.547.400
			208.025.728.222	299.053.112.688
<i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tổng thầu	299.327.007.000	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	267.000.000.000	267.000.000.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ	3.275.072.193	-
			569.602.079.193	267.000.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	583.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	220.648.072.577	127.970.038.221
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	16.993.724.484	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
			867.515.226.379	814.837.192.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (TM số 17)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	183.042.091.910	192.042.091.910
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	223.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	36.000.000.000	129.500.000.000
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	49.020.552.171	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	1.400.000.000	9.000.000.000
			584.462.644.081	653.542.091.910
Vay dài hạn (TM số 17)				
Nam Long – MeKong	Công ty con	Vay	-	34.020.552.171
			-	34.020.552.171
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	68.367.599.395	63.781.317.675
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	31.677.115.244	20.549.066.900
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	15.716.666.670	9.633.333.334
Nam Long – MeKong	Công ty con	Lãi vay	10.500.022.413	4.185.577.155
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	965.427.778	1.890.888.889
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.485.042.923	2.186.609.590
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.574.999.999	-
			133.286.874.422	102.226.793.543

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	17.683.567.771	17.683.567.771
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	32.732.022.457	36.101.895.274
TỔNG CỘNG	50.415.590.228	53.785.463.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	5.141.157.112	5.141.157.112
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	4.239.791.429	4.239.791.429
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	2.709.380.864	2.709.380.864
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	1.310.835.984	1.310.835.984
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	1.116.903.755	1.116.903.755
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	978.380.735	978.380.735
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	978.380.735	978.380.735
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	701.334.693	701.334.693
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	507.402.464	507.402.464
TỔNG CỘNG		<u>17.683.567.771</u>	<u>17.683.567.771</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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Xuân Ngọc	kiêm nhiệm Giám đốc Điều hành, ĐVKD BĐS Tổng Giám đốc Tập đoàn		
Ông Nguyễn Huy Đức	Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	12.882.625.000	15.529.330.651
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Tài chính	6.033.857.143	3.232.818.182
Ông Văn Việt Sơn	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	5.014.921.666	5.169.836.756
	Tổng Giám đốc Nam Long Land	4.847.919.552	-
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.270.090.400	2.493.453.451
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh		
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	1.682.608.696	2.950.277.377
	Tổng Giám đốc Nam Long Land		
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất	-	2.852.272.727
	động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm		
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	-	2.741.867.000
			1.132.039.130
		32.732.022.457	36.101.895.274

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

Số: 15/2024/CV/NLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST báo cáo tài chính quý 4.2023 và cả năm 2023 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 4.2023 và lũy kế cả năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2023 (đồng)	Quý 4.2022 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Lũy kế đến 31.12.2023 (đồng)	Lũy kế đến 31.12.2022 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	337.291.652.939	624.007.164.765	-46%	854.349.358.534	2.257.240.295.514	-62%
2	Lãi thuần sau thuế	-4.988.385.932	521.908.979.685	-101%	2.988.533.722	664.726.909.796	-100%

Doanh thu thuần Q4.2023 đạt 337,3 tỷ đồng, giảm 286,7 tỷ đồng hay 46% so với cùng kỳ năm 2022. Lợi nhuận sau thuế Q4.2023 còn -4,9 tỷ đồng giảm 526,8 tỷ đồng hay 101% so với cùng kỳ năm 2022 do giảm doanh thu bán căn hộ.

Doanh thu thuần năm 2023 đạt 854,3 tỷ đồng, giảm 1.402,9 tỷ đồng hay 62% so với cùng kỳ năm 2022. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu quản lý dự án (chiếm khoảng 88% tổng doanh thu trong kỳ) và doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố, đất nền, cung cấp dịch vụ (chiếm khoảng 12% tổng doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận lũy kế năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm doanh thu bán căn hộ so với cùng kỳ năm 2022.



Ngày 25 tháng 01 năm 2024