

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2023	43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.308.679.696.828</b>	<b>23.720.012.081.453</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.540.150.681.806</b>	<b>3.773.258.514.376</b>
111	1. Tiền		659.340.439.798	536.088.166.013
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.880.810.242.008	3.237.170.348.363
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.049.998.195.767</b>	<b>987.365.844.583</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.049.998.195.767	987.365.844.583
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.634.089.671.546</b>	<b>3.569.826.440.405</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.526.408.217.022	1.309.886.554.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	963.204.202.135	1.232.260.845.097
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	106.289.212.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.060.045.651.964	939.892.313.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.857.612.325)	(18.502.484.969)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>17.348.238.058690</b>	<b>14.830.200.081.461</b>
141	1. Hàng tồn kho		17.416.092.433.210	14.900.034.678.237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>736.203.089.019</b>	<b>559.361.200.628</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	347.643.390.514	252.811.593.759
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		387.158.373.435	305.520.152.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.401.325.070	1.029.454.317

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.292.922.859.656</b>	<b>3.364.697.022.035</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>13.300.991.868</b>	<b>10.633.048.718</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	13.300.991.868	10.633.048.718
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>146.197.198.212</b>	<b>153.707.759.983</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	63.837.731.667	66.645.142.177
222	Nguyên giá		173.634.507.840	168.508.130.279
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(109.796.776.173)	(101.862.988.102)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	82.359.466.545	87.062.617.806
228	Nguyên giá		127.850.243.847	111.298.040.797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.490.777.302)	(24.235.422.991)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>299.199.606.312</b>	<b>337.131.750.860</b>
231	1. Nguyên giá		344.534.716.270	371.543.396.641
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(45.335.109.958)	(34.411.645.781)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>44.394.145.897</b>	<b>25.788.946.764</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		44.394.145.897	25.788.946.764
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>2.219.813.464.377</b>	<b>2.135.838.627.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	2.217.404.464.377	2.034.429.627.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>570.017.452.990</b>	<b>701.596.888.710</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	123.687.468.341	357.273.634.240
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		443.157.255.110	336.493.849.211
269	3. Lợi thế thương mại	18	3.172.729.539	7.829.405.259
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28.601.602.556.484</b>	<b>27.084.709.103.488</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.073.597.491.909</b>	<b>13.769.578.919.067</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.886.501.222.412</b>	<b>8.850.913.820.358</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.175.387.288.289	981.345.391.935
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.814.598.243.120	3.271.109.040.894
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	248.691.198.330	326.797.594.881
314	4. Phải trả người lao động		47.947.581.321	37.821.578.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	945.641.237.461	921.674.055.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.589.982.574	7.405.671.605
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.132.321.847.642	1.362.284.968.332
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.402.078.188.940	1.804.070.814.139
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	38.254.388.371	40.514.566.152
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	73.991.266.364	97.890.138.720
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.187.096.269.497</b>	<b>4.918.665.098.709</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	259.701.132.847	354.459.090.724
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	120.647.666.831	121.408.898.440
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.705.383.528.606	3.375.233.283.030
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.049.255.040.794	1.046.614.986.936
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	52.108.900.419	20.948.839.579
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.528.005.064.575</b>	<b>13.315.130.184.421</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.528.005.064.575</b>	<b>13.315.130.184.421</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	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	28.1	2.642.389.901.759	2.643.023.306.759
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	28.1	633.405.000	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.879.491.549.444	2.493.257.204.347
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.395.755.147.871	1.936.983.493.907
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		483.736.401.573	556.273.710.440
429	7. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	29	4.144.789.396.810	4.325.120.571.753
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28.601.602.556.484</b>	<b>27.084.709.103.488</b>

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
 Người lập

Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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 đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.635.961.484.491	1.629.030.474.887	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(944.162.992.602)	(814.628.976.212)	(1.619.384.397.999)	(2.354.883.285.339)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		691.798.491.889	814.401.498.675	1.562.037.392.728	1.983.958.132.326
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	127.716.556.751	306.975.572.543	246.065.165.957	385.657.856.775
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(87.111.422.783)	(69.491.507.319)	(304.517.594.382)	(198.578.934.809)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(44.926.305.881)	(27.818.714.737)	(262.181.053.141)	(197.600.024.844)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	213.255.164.872	22.019.131.523	418.205.634.180	24.545.524.509
25	7. Chi phí bán hàng		(186.977.810.202)	(186.284.914.230)	(424.445.332.380)	(510.912.974.361)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(167.291.164.072)	(199.154.321.043)	(555.838.731.133)	(643.621.150.136)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		591.389.816.455	688.465.460.149	941.506.534.970	1.041.048.454.304
31	10. Thu nhập khác	33	20.554.656.597	26.235.157.746	46.920.302.125	42.476.822.872
32	11. Chi phí khác	33	(1.372.952.691)	(10.048.834.867)	(20.344.158.297)	(13.693.477.678)
40	12. Lợi nhuận khác	33	19.181.703.906	16.186.322.879	26.576.143.828	28.783.345.194
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		610.571.520.361	704.651.783.028	968.082.678.798	1.069.831.799.498

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(152.926.197.105)	(130.500.629.899)	(271.668.190.899)	(256.944.439.458)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	24.190.834.019	15.582.179.921	104.062.946.451	52.658.186.291
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		481.836.157.275	589.733.333.050	800.477.434.350	865.545.546.331
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	28.1	289.807.847.759	437.077.771.375	483.736.401.573	556.273.710.440
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	192.028.309.516	152.655.561.675	316.741.032.777	309.271.835.891
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	711	1.138	1.185	1.345
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	711	1.138	1.185	1.345

Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>968.082.678.798</b>	<b>1.069.831.799.498</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	50.988.326.596	35.636.842.071
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		30.274.788.159	(151.408.356)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(561.414.457.692)	(409.547.217.021)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	32	304.517.594.382	147.629.336.674
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>792.448.930.243</b>	<b>843.399.352.866</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(53.339.286.425)	(2.435.484.687.995)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.396.322.513.732)	(593.433.126.582)
11	Tăng các khoản phải trả		194.555.771.018	1.664.501.833.428
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		138.754.369.144	(154.118.210.563)
14	Tiền lãi vay đã trả		(495.589.867.875)	(117.913.066.917)
15	Thuế TNDN đã nộp		(332.666.617.046)	(210.651.122.587)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.898.872.356)	(27.100.321.543)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.186.058.087.029)</b>	<b>(1.030.799.349.893)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(26.930.812.101)	(73.013.805.376)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		26.309.907.544	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(706.080.386.756)	(276.696.997.861)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		742.448.035.572	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(173.754.500.000)	(533.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		206.514.703.197	1.181.269.491.525
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		153.853.810.812	153.546.425.351
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>222.360.758.268</b>	<b>451.505.113.639</b>

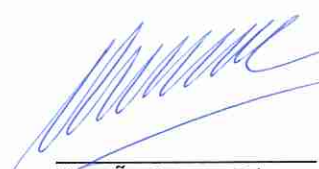


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	187.447.900.000
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	4.168.549.741.678	3.595.399.693.137
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(3.250.781.276.050)	(2.021.389.404.720)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28, 29	(187.178.969.437)	(520.527.014.639)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		730.589.496.191	1.240.931.173.778
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.233.107.832.570)	661.636.937.524
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.540.150.681.806	3.773.258.514.376

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 1 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 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, sáu công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (trước đây Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Bất động sản Ree New City	TPHCM	Bất động sản	99,99
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long SPV (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land)	TPHCM	Bất động sản	100



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

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

- (\*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này
- (\*\*) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 834 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 864).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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



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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

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

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

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

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*  
 Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- ▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*  
 Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*  
 Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

#### 3.20 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

#### 3.22 Thông tin bộ phận

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua thêm 5.000.000 cổ phần, tương đương 5% tỷ lệ sở hữu trong Southgate của các đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 60% lên 65%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mà Công ty mua thêm vào ngày giao dịch là 10.685.996.476 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. (*Thuyết minh “TM” số 28.1*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.103.674.299	2.832.171.266
Tiền gửi ngân hàng	646.236.765.499	533.255.994.747
Các khoản tương đương tiền (*)	1.880.810.242.008	3.237.170.348.363
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.540.150.681.806</b>	<b>3.773.258.514.376</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 3%/năm đến 4%/năm.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 6,3%/năm đến 7,5%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	1.030.286.499.416	842.748.826.049
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	496.121.717.606	467.137.727.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.526.408.217.022</b>	<b>1.309.886.554.022</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(1.396.733.162)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.526.408.217.022</b>	<b>1.308.489.820.860</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	334.056.125.911	397.980.807.858
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	256.857.110.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	24.219.254.712	87.103.791.659
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	482.625.848.118	732.957.811.298
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	289.838.216.770	343.249.479.712
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	-	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phạm Nguyên	-	72.167.899.703
- Khác	192.787.631.348	217.540.431.883
Tạm ứng khác	146.522.228.106	101.322.225.941
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>963.204.202.135</b>	<b>1.232.260.845.097</b>
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	954.898.215.738	1.132.106.405.097
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 35)	8.305.986.397	100.154.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 30 tháng 3 năm 2024	9,2
Khoản vay 2	<u>12.500.000.000</u>	Ngày 22 tháng 3 năm 2024	9,2
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	39.518.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
Khoản vay 2	<u>7.040.960.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2024	6,0
	<u>22.270.964.170</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	7.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0
Khoản vay 3	<u>2.500.000.000</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	6,0
	<u>14.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.289.212.750</u></b>		

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	422.924.497.669	444.306.298.499
Đặt cọc, ký quỹ	269.797.594.274	268.627.673.193
Tạm ứng cho vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	55.445.462.994	49.079.207.300
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	31.105.621.355	24.250.608.655
Tạm ứng khác cho nhân viên	26.464.096.832	25.222.794.880
Thu hồi vốn góp	3.485.296.803	-
Khác	80.823.082.037	38.405.730.978
	<u>1.060.045.651.964</u>	<u>939.892.313.505</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	13.300.991.868	10.633.048.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.073.346.643.832</u></b>	<b><u>950.525.362.223</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(21.857.612.325)</u>	<u>(17.105.751.807)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.051.489.031.507</u></b>	<b><u>933.419.610.416</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	822.558.271.710	797.883.470.592
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 35)</i>		
- <i>Ngắn hạn</i>	228.930.759.797	135.536.139.824



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	17.364.659.291.435	14.853.292.963.107
Dịch vụ quản lý dự án	38.841.356.738	31.398.107.844
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	12.591.785.037	15.343.607.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.416.092.433.210</b>	<b>14.900.034.678.237</b>
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>17.348.238.058.690</b>	<b>14.830.200.081.461</b>

(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.550.598.322.077	8.299.807.706.532
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.560.213.515.392	3.516.413.489.870
Dự án Hoàng Nam ("Akari")	1.666.979.677.284	409.510.918.803
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.603.695.231.347	1.454.233.813.371
Dự án Cần Thơ	1.280.709.815.278	507.113.721.136
Dự án Phú Hữu	198.760.617.920	239.587.937.105
Dự án Nguyễn Sơn	163.448.912.845	106.117.771.299
Dự án Phước Long B - Mở rộng	107.235.300.599	99.142.430.839
Dự án Tân Thuận Đông ("Dự án Ehome 5")	69.643.243.550	66.503.172.247
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.032.274.419
Dự án Areco ("Flora Novia")	24.495.082.567	28.758.807.524
Dự án Long An 36ha (*)	14.185.627.146	14.368.820.256
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	41.116.800.799	28.157.229.494

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

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	326.997.058.486	241.602.459.553
Công cụ, dụng cụ	10.370.519.960	7.222.143.799
Khác	10.275.812.068	3.986.990.407
	<u>347.643.390.514</u>	<u>252.811.593.759</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	107.314.005.657	175.495.489.922
Công cụ, dụng cụ	12.846.939.269	20.338.931.694
Khác	3.526.523.415	161.439.212.624
	<u>123.687.468.341</u>	<u>357.273.634.240</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>471.330.858.855</b>	<b>610.085.227.999</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
Mua mới	3.399.347.743	288.078.000	2.587.346.363	101.060.000	96.000.000	6.471.832.106
Thanh lý	-	(1.345.454.545)	-	-	-	(1.345.454.545)
Số cuối năm	102.065.488.055	26.379.055.650	30.008.393.980	10.847.122.958	4.334.447.197	173.634.507.840
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
Khấu hao trong năm	(2.558.865.597)	(1.364.740.017)	(4.137.095.499)	(1.112.222.132)	(106.319.371)	(9.279.242.616)
Thanh lý	-	1.345.454.545	-	-	-	1.345.454.545
Số cuối năm	(57.731.548.939)	(14.944.459.284)	(24.417.825.674)	(10.847.122.958)	(1.855.819.318)	(109.796.776.173)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
Số cuối năm	44.333.939.116	11.434.596.366	5.590.568.306	-	2.478.627.879	63.837.731.667
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)	1.181.197.006	-	-	-	-	1.181.197.006



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
Mua mới	-	16.552.203.050	16.552.203.050
Số cuối năm	<u>13.564.231.213</u>	<u>114.286.012.634</u>	<u>127.850.243.847</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(21.173.102.291)	(21.255.354.311)
Số cuối năm	<u>(2.572.973.925)</u>	<u>(42.917.803.377)</u>	<u>(45.490.777.302)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>11.073.509.308</u>	<u>75.989.108.498</u>	<u>87.062.617.806</u>
Số cuối năm	<u>10.991.257.288</u>	<u>71.368.209.257</u>	<u>82.359.466.545</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	346.523.751.871	371.543.396.641
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.561.322.400	2.561.322.400
Thanh lý		<u>(29.570.002.771)</u>	<u>(29.570.002.771)</u>
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>319.515.071.500</u>	<u>344.534.716.270</u>
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(9.610.737.250)	(24.800.908.531)	(34.411.645.781)
Tăng trong năm	(39.453.452)	(15.757.600.497)	(15.797.053.949)
Thanh lý	-	4.873.589.772	4.873.589.772
Số cuối năm	<u>(9.650.190.702)</u>	<u>(35.684.919.256)</u>	<u>(45.335.109.958)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>15.408.907.520</u>	<u>321.722.843.340</u>	<u>337.131.750.860</u>
Số cuối năm	<u>15.369.454.068</u>	<u>283.830.152.244</u>	<u>299.199.606.312</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm kế toán.

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng chợ An Thạnh	13.916.796.430	12.914.998.010
Khác	<u>30.477.349.467</u>	<u>12.873.948.754</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>44.394.145.897</b></u>	<u><b>25.788.946.764</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	2.217.404.464.377	2.034.429.627.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.219.813.464.377</u></b>	<b><u>2.135.838.627.000</u></b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	75,00	1.251.778.695.316
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Anabuki NL	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	834.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.796.367.195.316</u></b>		<b><u>2.002.612.695.316</u></b>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Paragon Đại Phước là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty 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.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
Tăng trong năm	3.754.500.000	-	-	3.754.500.000
Giảm trong năm	-	(210.000.000.000)	-	(210.000.000.000)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
<b>Phản lũy kế lãi sau khi mua:</b>				
Số đầu năm	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
Phản lũy (lãi) từ công ty liên kết, liên doanh	2.208.741.684	416.624.694.846	(627.802.350)	418.205.634.180
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(28.985.296.803)	-	(28.985.296.803)
Số cuối năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
<b>Giá trị ghi sổ:</b>				
Số đầu năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000
Số cuối năm	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377

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

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

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND		
	6D	Southgate	Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>			
Số đầu năm và cuối năm	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	<u>17.010.754.543</u>
<b>Giá trị phân bổ:</b>			
Số đầu năm	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
Phân bổ trong năm	<u>(1.520.363.688)</u>	<u>(3.136.312.032)</u>	<u>(4.656.675.720)</u>
Số cuối năm	<u>(6.841.636.630)</u>	<u>(6.996.388.374)</u>	<u>(13.838.025.004)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>2.280.545.518</u>	<u>5.548.859.741</u>	<u>7.829.405.259</u>
Số cuối năm	<u>760.181.830</u>	<u>2.412.547.709</u>	<u>3.172.729.539</u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	453.142.666.568	125.696.141.270
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	94.908.257.159	73.046.074.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	63.401.501.886	88.942.806.296
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.860.414.876	58.651.447.493
Công TY TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	14.366.814.834	19.849.503.142
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	62.829.672.086
Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	<u>513.707.632.966</u>	<u>552.329.746.958</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.175.387.288.289</u></b>	<b><u>981.345.391.935</u></b>

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

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

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc năm kế toán. Chi tiết như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Paragon Urban Development Co., Ltd	662.500.000.000	662.500.000.000
Trả trước từ các khách hàng khác	<u>3.152.098.243.120</u>	<u>2.608.609.040.894</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.814.598.243.120</u></b>	<b><u>3.271.109.040.894</u></b>

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	180.337.510.234	241.335.936.381
Thuế giá trị gia tăng	23.464.461.699	42.880.210.293
Thuế thu nhập cá nhân	44.781.877.061	42.279.725.413
Các loại thuế khác	<u>107.349.336</u>	<u>301.722.794</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>248.691.198.330</u></b>	<b><u>326.797.594.881</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	677.814.218.924	704.639.605.872
Chi phí lãi vay phải trả	88.597.327.450	159.934.359.702
Các khoản chi phí hoạt động khác	<u>179.229.691.087</u>	<u>57.100.090.075</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>945.641.237.461</u></b>	<b><u>921.674.055.649</u></b>



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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	605.806.887.530	391.819.680.184
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	292.385.410.195	274.034.531.009
Ký quỹ đã nhận	153.456.300.632	78.513.760.713
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	2.162.000.000	574.974.307.519
Khác	78.511.249.285	42.942.688.907
	<u>1.132.321.847.642</u>	<u>1.362.284.968.332</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	120.520.308.831	121.188.855.790
Khác	127.358.000	220.042.650
	<u>120.647.666.831</u>	<u>121.408.898.440</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.252.969.514.473</u></b>	<b><u>1.483.693.866.772</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.177.969.514.473</i>	<i>1.408.693.866.772</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>75.000.000.000</i>	<i>75.000.000.000</i>

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn (TM số 24.1)	1.121.297.752.868	1.327.137.730.587
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	337.264.186.072	27.644.565.225
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	943.516.250.000	449.288.518.327
	<u>2.402.078.188.940</u>	<u>1.804.070.814.139</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay dài hạn (TM số 24.2)	1.573.923.227.845	810.645.887.018
	<u>3.705.383.528.606</u>	<u>3.375.233.283.030</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.107.461.717.546</u></b>	<b><u>5.179.304.097.169</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	299.335.389.931	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2024 đến ngày 27 tháng 9 năm 2024		6,3% - 6,7%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	210.706.143.977	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024		6,8% - 7%	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689 và 582, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 3	181.791.735.285	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2024 đến ngày 16 tháng 11 năm 2024		7,6% - 8,7%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 4	16.002.911.261	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2024 đến ngày 28 tháng 9 năm 2024	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,7% - 6,9%	Các khoản phải thu Công ty mẹ
Vay 5	57.555.494.050	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024		7,1% - 7,3%	Quyền tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Sơn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2024 đến ngày 25 tháng 6 năm 2024		7%-8%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	63.930.704.470	Từ ngày 20 tháng 2 năm 2024 đến ngày 27 tháng 7 năm 2024		7,54% - 7,76%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7162 và Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	32.885.621.824	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2024 đến ngày 3 tháng 4 năm 2024		4,4%-7%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Cá nhân 5	71.538.326.525	Ngày 12 tháng 12 năm 2024		4%	Tin chấp
Cá nhân 6	49.584.591.368	Ngày 1 tháng 11 năm 2024		4%	Tin chấp
Cá nhân 7	48.078.136.500	Ngày 1 tháng 11 năm 2024		4%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.121.297.752.868</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Vay 1	621.635.075.407	7,9%	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2024 đến ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
Vay 2	163.862.801.632	8,1%	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	29.000.000 cổ phiếu NLG – NNR – HR Fuji do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
Vay 3	12.408.472.902	9,5%	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6; Thửa 226, Southgate từ bản đồ số 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Vay 4	71.321.000.000	9%	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	707.701.652.748	4,5 – 5,2%	Từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	7,65%	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2024 đến ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.911.187.413.917</b>				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	337.264.186.072
- Vay dài hạn	1.573.923.227.845



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.3 Trái phiếu

<i>Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành</i>	<i>Trái chủ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hà Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35%-12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
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				
	Công ty 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 Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	9,6%	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	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 năm**

**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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

		VND	
		Vay	Trái phiếu
			Tổng cộng
Số đầu năm	2.165.428.182.830	3.013.875.914.339	5.179.304.097.169
Tiền thu từ đi vay	3.668.549.741.678	500.000.000.000	4.168.549.741.678
Tiền chi trả nợ gốc	(2.801.492.757.723)	(449.288.518.327)	(3.250.781.276.050)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(33.307.679.843)	(33.307.679.843)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	43.696.834.592	43.696.834.592
Số cuối năm	<u>3.032.485.166.785</u>	<u>3.074.976.550.761</u>	<u>6.107.461.717.546</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	97.890.138.720	83.392.397.124
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(33.898.872.356)</u>	<u>(27.622.258.404)</u>
Số cuối năm	<u>73.991.266.364</u>	<u>97.890.138.720</u>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	3.829.400.130.000	-	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Tăng vốn trong năm	11.402.870.000	-	-	-	-	-	11.402.870.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	556.273.710.440	556.273.710.440
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Thường Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Số cuối năm	3.840.803.000.000	-	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	3.840.803.000.000	-	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Tăng vốn trong năm	6.971.710.000	-	-	-	-	-	6.971.710.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	483.736.401.573	483.736.401.573
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Khác	-	633.405.000	(633.405.000)	-	-	-	-
Số cuối năm	3.847.774.710.000	633.405.000	2.642.389.901.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765



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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>384.777.471</b>	<b>384.080.300</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.777.471</i>	<i>384.080.300</i>
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Tăng trong năm	<u>6.971.710.000</u>	<u>11.402.870.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	76.816.060.000	329.172.675.639
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.659.077.083	341.017.009.089

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

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.554.349.364.448
Quý đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quý đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>357.391.491.203</u>	<u>400.533.775.634</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.144.789.396.810</u></b>	<b><u>4.325.120.571.753</u></b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
Lợi nhuận thuần trong năm	316.741.032.777	309.271.835.891
Tăng vốn điều lệ	-	187.447.900.000
Giảm do chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate	(137.188.890.512)	(233.492.528.726)
Thoái vốn trong năm bằng tiền	-	(175.000.000.000)
Cổ tức đã công bố	<u>(359.883.317.208)</u>	<u>(361.328.956.100)</u>
Số cuối năm	<u>4.144.789.396.810</u>	<u>4.325.120.571.753</u>
<i>Trong đó:</i>		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	111.519.892.354	179.510.005.550

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

**30. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>3.181.421.790.727</b>	<b>4.338.841.417.665</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>2.905.311.989.068</i>	<i>4.083.268.046.078</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>221.531.030.713</i>	<i>203.782.354.433</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	<i>27.114.440.170</i>	<i>31.861.871.777</i>
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>27.464.330.776</i>	<i>19.929.145.377</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>2.727.710.801.614</i>	<i>4.178.206.650.760</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>453.710.989.113</i>	<i>160.634.766.905</i>

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	144.598.844.213	140.797.075.801
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	101.466.321.744	244.204.616.711
Khác	-	656.164.263
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>246.065.165.957</u></b>	<b><u>385.657.856.775</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.361.210.662.667	2.230.228.659.053
Giá vốn dịch vụ cung cấp	214.547.397.981	79.353.893.944
Giá vốn dịch vụ xây dựng	34.388.045.713	31.397.261.548
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.238.291.638	13.903.470.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.619.384.397.999</u></b>	<b><u>2.354.883.285.339</u></b>



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

**32. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	262.181.053.141	147.629.336.674
Chi phí phát hành trái phiếu	42.336.541.241	49.970.688.170
Chi phí tài chính khác	-	978.909.965
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>304.517.594.382</u></b>	<b><u>198.578.934.809</u></b>

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	31.754.945.233	13.815.128.644
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.318.132.230	8.109.901.033
Khác	4.847.224.662	20.551.793.195
	<u>46.920.302.125</u>	<u>42.476.822.872</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	16.016.021.159	7.644.682.113
Khác	4.328.137.138	6.048.795.565
	<u>20.344.158.297</u>	<u>13.693.477.678</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>26.576.143.828</u></b>	<b><u>28.783.345.194</u></b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	271.668.190.899	256.944.439.458
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(104.062.946.451)	(52.658.186.291)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.605.244.448</u></b>	<b><u>204.286.253.167</u></b>

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

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

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án Thu nhập cổ tức	423.324.830.305 28.985.296.803	158.946.384.249 46.000.000.000
Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	28.087.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	2.299.158.808	1.688.382.656
Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)			453.710.989.113	160.634.766.905

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

VND				
<i>Các 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>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	147.770.651.722	130.758.018.858
Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	55.653.496.201
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	1.826.212.914
			<b>496.121.717.606</b>	<b>467.137.727.973</b>
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.305.986.397	154.440.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh	Tạm ứng vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	45.536.139.824
			3.485.296.803	-
			<b>228.930.759.797</b>	<b>135.536.139.824</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan	Nhận góp vốn	64.830.508.475	64.830.508.475
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Nhận góp vốn	10.169.491.525	10.169.491.525
			<b>75.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	<u>32.732.022.457</u>	<u>33.608.441.823</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.415.590.228</u></b>	<b><u>51.292.009.594</u></b>

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
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	<u>507.402.464</u>	<u>507.402.464</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>17.683.567.771</u></b>	<b><u>17.683.567.771</u></b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 35. 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 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	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm nhiệm Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm		
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính		
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn		
Ông Văn Việt Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land		
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn		
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh		
Ông Koh Mui Kwang	Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm		
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm		
<b>TỔNG CỘNG</b>	Giám đốc Tài chính	<b>32.732.022.457</b>	<b>36.101.895.274</b>

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

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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


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

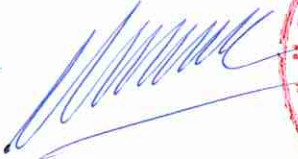
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>483.736.401.573</b>	<b>556.273.710.440</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(27.599.838.134)</i>	<i>(42.120.000.000)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>456.136.563.439</b>	<b>514.153.710.440</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm ( <i>cổ phiếu</i> )	384.777.471	382.293.868
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>384.777.471</b>	<b>382.293.868</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	1.185	1.345
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	1.185	1.345

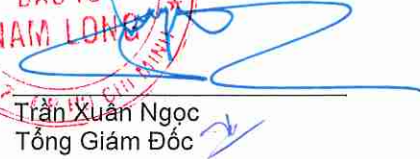
Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN**

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

  
Nguyễn Hoàng Hữu Bình  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc



Ngày 25 tháng 1 năm 2024

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NAM LONG**

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

Số: 14/2024/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 1 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm  
2023 và 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 hợp nhất của Quý 4 năm 2023 và 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	Năm 2023 (đồng)	Năm 2022 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.635.961.484.491	1.629.030.474.887	0.4%	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665	-27%
2	Lãi thuần sau thuế	481.836.157.275	589.733.333.050	-18%	800.477.434.350	865.545.546.331	-8%

Doanh thu thuần Quý 4 năm 2023 đạt 1.636 tỷ đồng, tăng 7 tỷ đồng hay 0.4% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 95% tổng doanh thu của quý). Lợi nhuận thuần Quý 4 năm 2023 giảm 108 tỷ đồng hay 18% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong quý 4 2022, Nhóm công ty đã ghi nhận lãi từ Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Paragon Đại Phước.

Doanh thu thuần năm 2023 đạt 3.181 tỷ đồng, giảm 1.157 tỷ đồng hay 27% so với năm 2022. Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 91% tổng doanh thu trong năm) đạt 2.905 tỷ đến từ các dự án trọng điểm là Izumi và Southgate. Lợi nhuận thuần năm 2022 giảm 65 tỷ đồng hay 8% so với năm trước chủ yếu do giảm doanh thu so với cùng kỳ năm 2022.



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2024