

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 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 và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (trực tiếp và gián tiếp) (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
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	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 Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH 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	100,00
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	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial*)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(\*\*\*) Công ty 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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính

Ông Trần Xuân Ngọc sẽ miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2024. Cùng ngày, Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được bổ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy Bằng phân cấp thẩm quyền hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2022.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:





Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 60755865/66921031/FN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



Thái Trọng Cang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
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>6.451.637.829.919</b>	<b>4.884.095.544.967</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>339.184.233.454</b>	<b>1.427.679.253.720</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>401.148.886.885</b>	<b>157.557.251.455</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	401.148.886.885	157.557.251.455
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.173.338.016.198</b>	<b>1.928.331.929.919</b>
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	577.334.917.122	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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.409.962.357.612</b>	<b>1.317.708.106.025</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.409.962.357.612	1.317.708.106.025
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>128.004.335.770</b>	<b>52.819.003.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	31.197.401.637	25.597.967.984
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	96.806.934.133	27.221.035.864
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.303.530.551.877</b>	<b>12.667.108.911.488</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>8.903.903.144</b>	<b>9.333.129.994</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	8.903.903.144	9.333.129.994
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>74.396.470.040</b>	<b>80.567.392.583</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	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	12	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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>8.397.852.500</b>	<b>7.277.187.500</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.397.852.500	7.277.187.500
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>11.969.518.299.776</b>	<b>12.264.724.197.036</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>242.314.026.417</b>	<b>305.207.004.375</b>
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	27.3	152.508.974.787	92.951.940.539
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>18.755.168.381.796</b>	<b>17.551.204.456.455</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>10.505.569.027.783</b>	<b>9.224.749.286.164</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.156.804.925.377</b>	<b>6.604.108.590.688</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	921.816.891.136	651.151.489.311
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	3.374.988.271.195	2.621.917.484.090
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	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	17	734.300.148.481	588.189.588.964
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	998.305.811.054	961.832.995.025
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	1.981.133.686.159	1.581.187.721.844
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	59.023.789.098	79.341.089.351
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.348.764.102.406</b>	<b>2.620.640.695.476</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.424.559.555	2.424.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.295.323.102.393	2.598.607.948.183
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	51.016.440.458	19.608.187.738
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.249.599.354.013</b>	<b>8.326.455.170.291</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>8.249.599.354.013</b>	<b>8.326.455.170.291</b>
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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>18.755.168.381.796</b>	<b>17.551.204.456.455</b>

  
Nguyễn Phúc Kim  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

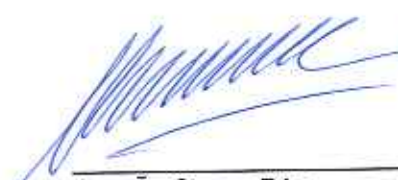
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	854.349.358.534	2.257.240.295.514
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(507.756.110.166)	(1.410.721.974.662)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		346.593.248.368	846.518.320.852
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	648.602.255.516	961.532.615.139
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(546.838.632.225) (411.086.699.653)	(490.700.276.234) (313.236.598.560)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(47.790.902.234)	(127.762.074.797)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(447.859.710.178)	(492.194.551.615)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(47.293.740.753)	697.394.033.345
31	9. Thu nhập khác		6.829.813.552	8.046.744.708
32	10. Chi phí khác		(11.799.763.857)	(8.971.550.672)
40	11. Lỗ khác		(4.969.950.305)	(924.805.964)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(52.263.691.058)	696.469.227.381
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(4.304.809.468)	(33.342.901.088)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	59.557.034.248	1.600.583.503
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(52.263.691.058)</b>	<b>696.469.227.381</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	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	25	453.105.042.314	313.236.598.560
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(131.891.971.311)</b>	<b>186.395.834.571</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(100.358.525.346)	(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		1.176.659.511.415	1.285.008.162.557
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		116.850.578.553	(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	16	(27.277.236.340)	(102.462.449.082)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.345.590.253)	(12.699.640.016)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.482.609.157.128)</b>	<b>(875.770.173.439)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.140.641.050)	(82.808.057.858)
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(144.591.635.430)	-
24	Tiền thu thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	542.635.098.545
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(125.000.000.000)	(1.892.492.100.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư 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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>408.714.609.696</b>	<b>548.502.713.228</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		1.638.262.033.032	1.899.653.798.533
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19.5	(1.577.193.407.043)	(1.333.292.585.929)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(75.669.098.823)	(341.017.009.089)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(14.600.472.834)</b>	<b>225.344.203.515</b>

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 năm		(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 năm	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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 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 và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề	Tỷ lệ sở hữu và kinh doanh biểu quyết (trực tiếp và gián tiếp) (%)
<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")	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 Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	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	TPHCM	Bất động sản	90,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TPHCM	Bất động sản	100,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

(\*\*\*) Công ty 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.

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; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc 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**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.



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)

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng hóa bất động sản* (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

#### 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào 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.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng 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 kinh doanh riêng.

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

#### 3.13 Cổ phiếu quỹ

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

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

**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 (*)	<u>202.000.000.000</u>	<u>1.272.675.344.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>339.184.233.454</u></b>	<b><u>1.427.679.253.720</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất 3,80% đến 6,00%/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

**5. 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 12 tháng với lãi suất dao động từ 6,30%/năm đến 7,50%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	590.421.855.970	613.936.545.177
Phải thu các khách hàng khác	<u>319.234.612.271</u>	<u>301.480.223.676</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>909.656.468.241</b>	<b>915.416.768.853</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>909.470.706.746</u></b>	<b><u>915.231.007.358</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	54.519.908.034	141.623.699.693
- 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
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	-	87.103.791.659
Trả trước cho các nhà thầu phụ	520.723.692.803	440.270.379.753
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	289.838.216.770	335.738.906.629
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Han Dong	36.677.891.382	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	-	10.656.722.590
- Các nhà thầu phụ khác	194.207.584.651	93.874.750.534
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	<u>2.091.316.285</u>	<u>5.781.334.819</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>577.334.917.122</u></b>	<b><u>587.675.414.265</u></b>



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**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cổ tức	271.160.611.233	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 vào một công ty liên doanh	170.000.000.000	90.000.000.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	10.306.221.836	27.342.742.807
Khác	28.041.299.761	7.610.794.256
	<u>686.532.392.330</u>	<u>425.425.508.296</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	8.903.903.144	9.333.129.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>695.436.295.474</b></u>	<u><b>434.758.638.290</b></u>
<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 28)</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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.409.962.357.612</b>	<b>1.317.708.106.025</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari (**)	1.849.501.178.290	553.922.742.327
Dự án Cần Thơ (**)	1.270.590.603.214	506.547.742.078
Dự án Phước Long B - mở rộng	106.919.700.141	98.826.830.381
Dự án Tân Thuận Đông	76.539.464.355	67.309.814.654
Dự án VSIP	17.610.171.621	17.610.171.621
Dự án Long An 36ha (*)	14.185.627.146	13.401.237.389
Dự án Góc Ô Môi	9.850.149.810	9.702.909.742
Dự án Areco (Flora Novia)	7.879.826.149	12.143.551.106
Các dự án khác	27.196.610.323	23.931.662.686
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VCT	9.509.199.847	-
Dự án Long An (*)	9.205.365.331	9.205.365.331
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.106.078.710
Khác	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 19.2).

(\*\*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 14.107.119.378 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí hoa hồng môi giới	23.795.555.811	22.688.247.210
Công cụ, dụng cụ	4.309.791.031	2.697.438.667
Khác	3.092.054.795	212.282.107
	<u>31.197.401.637</u>	<u>25.597.967.984</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	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
	<u>89.805.051.630</u>	<u>212.255.063.836</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.002.453.267</b>	<b>237.853.031.820</b>

## 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

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	1.505.407.376	540.130.109	790.363.091	14.996.245.542	17.832.146.118
Mua mới	-	-	400.000.000	192.078.000	592.078.000
Số cuối năm	1.505.407.376	540.130.109	1.190.363.091	15.188.323.542	18.424.224.118
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	506.130.100	-	7.136.173.400	7.642.303.500
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(896.012.071)	(525.396.772)	(725.988.130)	(10.862.091.781)	(13.009.488.754)
Khấu hao trong năm	(56.133.131)	(6.800.002)	(222.681.525)	(1.907.768.684)	(2.193.383.342)
Số cuối năm	(952.145.202)	(532.196.774)	(948.669.655)	(12.769.860.465)	(15.202.872.096)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	609.395.305	14.733.337	64.374.961	4.134.153.761	4.822.657.364
Số cuối năm	553.262.174	7.933.335	241.693.436	2.418.463.077	3.221.352.022

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	281.743.975	95.995.908.484	96.277.652.459
Mua mới	-	16.427.898.050	16.427.898.050
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>112.423.806.534</u>	<u>112.705.550.509</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	14.151.027.200	14.151.027.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(20.532.917.240)	(20.532.917.240)
Hao mòn trong năm	-	(20.997.515.251)	(20.997.515.251)
Số cuối năm	-	<u>(41.530.432.491)</u>	<u>(41.530.432.491)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>75.462.991.244</u>	<u>75.744.735.219</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>70.893.374.043</u>	<u>71.175.118.018</u>

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1)	10.168.822.473.403	10.155.028.370.663
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2)	1.800.695.826.373	2.010.695.826.373
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	99.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>11.969.518.299.776</b></u>	<u><b>12.264.724.197.036</b></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

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

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

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

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (trục tiếp)	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	(i) 65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	(i), (iv) 91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	(iii) 60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.333.600.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Phan	99,99	411.695.816.717	99,99	411.695.816.717
NLG - NNR - HR Fuji	(ii), (v) 50,00	310.214.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long CP	100,00	305.590.909.656	100,00	305.590.909.656
Nam Long ADC	100,00	296.804.963.000	100,00	296.804.963.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,33	173.967.062.800
Nam Long Retail	(vi) 100,00	100.000.000.000	100,00	60.000.000.000
Nam Long Mekong	98,98	62.022.500.000	98,98	62.022.500.000
Nam Long Land	100,00	50.000.000.000	100,00	50.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100,00	23.874.000.000	100,00	23.874.000.000
Vận tải Nam Long	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000
Sàn Giao Dịch	100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000
Nam Long SPV	(vii) 100,00	5.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.168.822.473.403</b>		<b>10.155.028.370.663</b>

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 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.
- (iii) Trong năm, Công ty ghi nhận giảm giá trị đầu tư vào Southgate tương ứng với giá trị cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế đến trước ngày mua.
- (iv) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 19.4).
- (v) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sử dụng 28.000.000 cổ phần nắm giữ trong NLG - NNR - HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.
- (vi) Ngày 4 tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 40.000.000.000 VND vào Nam Long Retail. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 0317099485 cho Nam Long Retail vào ngày 18 tháng 12 năm 2023.
- (vii) Ngày 5 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 5.000.000.000 VND vào Nam Long SPV. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh số 031767196 cho Nam Long SPV vào ngày 16 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon (i)	Bất động sản	75,00	1.260.695.826.373	75,00	1.260.695.826.373
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.800.695.826.373</b>		<b>2.010.695.826.373</b>

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Nghị quyết Số 05/2023/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki"), NNH Mizuki đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Theo đó Công ty đã thu hồi khoản đầu tư vào NNH Mizuki với giá trị là 210.000.000.000 VND. Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, NNH Mizuki đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 từ Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh để phê duyệt cho việc giảm vốn cổ phần nói trên.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN 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 Đầu tư Xây dựng Ricons	453.142.666.568	125.696.141.270
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	94.908.257.159	73.046.074.690
- Các nhà cung cấp khác	165.740.239.187	153.356.160.663
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	208.025.728.222	299.053.112.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>921.816.891.136</b>	<b>651.151.489.311</b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (*)	2.142.886.192.002	1.692.417.484.090
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng cổ phần (**)	662.500.000.000	662.500.000.000
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	569.602.079.193	267.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.374.988.271.195</b>	<b>2.621.917.484.090</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>2.805.386.192.002</i>	<i>2.354.917.484.090</i>
<i>Các bên liên quan (TM số 28)</i>	<i>569.602.079.193</i>	<i>267.000.000.000</i>

(\*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(\*\*) Đây là khoản nhận ứng trước từ Paragon Urban Development Co.,Ltd liên quan đến việc chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	27.221.035.864	184.665.574.865	(115.079.676.596)	96.806.934.133
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	53.166.220.427	4.304.809.468	(27.277.236.340)	30.193.793.555
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thuế TNDN hiện hành</i>	<i>49.234.161.814</i>	<i>-</i>	<i>(23.297.652.771)</i>	<i>25.936.509.043</i>
<i>Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	<i>3.932.058.613</i>	<i>4.304.809.468</i>	<i>(3.979.583.569)</i>	<i>4.257.284.512</i>
Thuế giá trị gia tăng (*)	32.715.144.427	113.144.142.992	(145.859.287.419)	-
Thuế thu nhập cá nhân	34.606.857.249	71.780.005.471	(66.315.684.130)	40.071.178.590
Các loại thuế khác	-	2.622.478.637	(2.515.129.301)	107.349.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.488.222.103</b>	<b>191.851.436.568</b>	<b>(241.967.337.190)</b>	<b>70.372.321.481</b>

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

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>734.300.148.481</b>	<b>588.189.588.964</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	601.013.274.059	485.962.795.421
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)</i>	133.286.874.422	102.226.793.543

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	639.993.724.484	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 kỳ quỹ	770.000.000	16.260.000.000
Khác	22.802.846.739	14.650.680.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>998.305.811.054</b>	<b>961.832.995.025</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	867.592.726.379	814.837.192.023
<i>Phải trả khác</i>	130.713.084.675	146.995.803.002

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

- Đầu tư vào HĐHTKD với NLG - NNR - HR Fuji với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế. Bên cạnh đó, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty và NLG - NNR - HR Fuji lần lượt là 50% và 50%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bán giao.
- Đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, các bên được phân chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ cố định và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Công ty là 51.2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bán giao.



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

**19. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 19.1 và 28)	584.462.644.081	332.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 19.2)	453.154.792.078	478.357.111.607
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	321.542.091.910
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 19.4)	943.516.250.000	449.288.518.327
	<u>1.981.133.686.159</u>	<u>1.581.187.721.844</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 19.4)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay ngân hàng (TM số 19.3)	163.862.801.632	-
Vay bên liên quan (TM số 28)	-	34.020.552.171
	<u>2.295.323.102.393</u>	<u>2.598.607.948.183</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.276.456.788.552</u></b>	<b><u>4.179.795.670.027</u></b>

**19.1 Vay ngắn hạn bên liên quan**

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	183.042.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2024	6,00%
Nam Phát Land	110.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2024	6,00%
Nam Khang	105.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2024	8,00%
Kikyo Valora	100.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2024	6,00%
Nguyễn Sơn	36.000.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	7,30%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	6,00%
Nam Long Mekong	15.000.000.000	Ngày 19 tháng 7 năm 2024	6,00%
Vận tải Nam Long	1.400.000.000	Ngày 3 tháng 8 năm 2024	6,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>584.462.644.081</u></b>		

## 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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	299.335.389.931	Ngày 29 tháng 2 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	6,50%	Thửa 2479 và Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5 và Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	7,00%	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%	Thửa 6262, Tờ Bản đồ Số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>453.154.792.078</b>			
<b>19.3 Vay dài hạn từ ngân hàng</b>				
Chi tiết các khoản vay dài 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	163.862.801.632	Ngày 13 tháng 11 năm 2026	8,10%	28.000.000 cổ phiếu của NLG-NNR-HR Fuji do Công ty sở hữu

Quyền liên quan đến các hợp đồng mua  
bán căn hộ thuộc Block F, Dự án Akari

## 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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.4 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/  
bảo lãnh phát  
hành

Trái chủ

Tài sản thế chấp

Công ty Cổ phần  
Chứng khoán  
Thành phố  
Hà Nội 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

162.571.075 cổ phiếu  
Nam Long VCD do  
Công ty sở hữu (TM số 13.1)  
và 19.982.578 cổ phiếu Nam Long VCD  
do Nam Khang sở hữu

Công ty  
Cổ phần  
Chứng khoán  
Kỳ Thương

Công ty Cổ phần Chứng khoán  
Kỳ Thương

950.000.000.000

13,78%

Ngày 6 tháng 9  
năm 2024

Tài trợ và  
đầu tư cho  
các dự án

Tin chấp

GuarantCo Ltd

Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)  
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA  
(Việt Nam)  
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali  
Việt Nam

510.000.000.000  
120.000.000.000

6,50%

Ngày 19 tháng 6  
năm 2025

Tài trợ và  
đầu tư cho  
các dự án

56.165.462 cổ phiếu  
Nam Long VCD do  
Công ty sở hữu (TM số 13.1)

Công ty Cổ phần  
Chứng khoán  
Quốc tế  
Việt Nam

Ngân hàng TMCP Phương Đông

500.000.000.000

9,60%

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 do Nam  
Long VCD sở hữu (TM 13.1)

Trừ:

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

**19. VAY (tiếp theo)**

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.165.919.755.688	3.013.875.914.339	4.179.795.670.027
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	1.162.753.889.146	500.000.000.000	1.662.753.889.146
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.127.193.407.043)	(450.000.000.000)	(1.577.193.407.043)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.615.321.878)	(26.615.321.878)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	37.715.958.300	37.715.958.300
Số cuối năm	<u>1.201.480.237.791</u>	<u>3.074.976.550.761</u>	<u>4.276.456.788.552</u>

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	79.341.089.351	61.323.599.367
Trích lập quỹ (TM số 22.1)	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	(30.317.300.253)	(24.102.510.016)
Số cuối năm	<u>59.023.789.098</u>	<u>79.341.089.351</u>

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dự 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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn 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
<b>Năm trước</b>					
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 năm	-	-	-	664.726.909.796	664.726.909.796
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	11.402.870.000	-	-	(329.172.675.639)	11.402.870.000 (329.172.675.639)
Cổ tức bằng tiền công bố Thường của Hội đồng Quản trị	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Số cuối năm	<u>3.840.803.000.000</u>	<u>2.431.271.455.967</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>2.048.439.854.159</u>	<u>8.326.455.170.291</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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm nay</b>					
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.988.533.722	2.988.533.722
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	6.971.710.000	-	-	-	6.971.710.000
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích lập quỹ Khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
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

(i) Theo Nghị quyết HĐQT Số 25/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 22 tháng 9 năm 2023, HĐQT đã thông qua việc phát hành thêm 697.171 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao, được trích từ quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2022 bằng tiền tại mức 2% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi trả cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ phúc lợi của Công ty là 10.000.000.000 VND.

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Tăng trong năm	6.971.710.000	11.402.870.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.847.774.710.000</u>	<u>3.840.803.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và chi trả trong năm</b>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	-
Cổ tức bằng tiền đã công bố	76.816.060.000	329.172.675.639
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.669.098.823	341.017.009.089

**22.3 Vốn cổ phần**

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

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

**23. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	839.962.935.034	2.224.291.411.498
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.386.423.500	32.948.884.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>854.349.358.534</u>	<u>2.257.240.295.514</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	92.827.539.824	1.199.333.618.674
Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)	761.521.818.710	1.057.906.676.840

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. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	592.378.013.853	659.819.686.746
Lãi tiền gửi ngân hàng	56.224.241.663	55.969.582.847
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	242.268.057.875
Lãi từ cho vay bên liên quan	-	3.475.287.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>648.602.255.516</u></b>	<b><u>961.532.615.139</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>507.756.110.166</u></b>	<b><u>1.410.721.974.662</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	453.105.042.314	313.236.598.560
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	92.678.034.356	127.492.989.504
Chi phí khác	1.055.555.555	49.970.688.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>546.838.632.225</u></b>	<b><u>490.700.276.234</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng và nhà mẫu	35.316.901.327	111.243.744.466
Chi phí nhân viên	11.400.419.221	11.884.951.735
Khác	1.073.581.686	4.633.378.596
	<u>47.790.902.234</u>	<u>127.762.074.797</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	196.114.815.507	263.735.393.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.154.777.641	184.105.248.007
Chi phí khấu hao và hao mòn	35.533.422.111	13.535.194.952
Chi phí đi thuê	34.343.775.560	24.601.103.219
Khác	1.712.919.359	6.217.611.618
	<u>447.859.710.178</u>	<u>492.194.551.615</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>495.650.612.412</u></b>	<b><u>619.956.626.412</u></b>



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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(52.263.691.058)</b>	<b>696.469.227.381</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(10.452.738.212)	139.293.845.476
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	50.938.854.653	-
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	18.535.606.871	-
Chi phí không được trừ	2.838.359.472	24.412.409.458
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(118.475.602.771)	(131.963.937.349)
Lỗ thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại của chi nhánh Công ty	1.363.295.207	-
<b>(Thu nhập) chi phí thuế TNDN</b>	<b>(55.252.224.780)</b>	<b>31.742.317.585</b>

- (i) Theo Nghị định Số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	40.955.096.367	37.064.123.475	3.890.972.892	7.262.150.693
Chi phí phải trả	16.122.294.265	53.734.940.581	(37.612.646.316)	(5.661.567.190)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.505.056.209	2.152.876.483	352.179.726	-
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	92.926.527.946	-	92.926.527.946	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>152.508.974.787</b>	<b>92.951.940.539</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>59.557.034.248</b>	<b>1.600.583.503</b>

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

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

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

**27.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 471.449.115.763 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển	Không	
			lỗ đến ngày 31/12/2023	được Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023	
2023 (*) (**)	2028	471.449.115.763	-	-	471.449.115.763

(\*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

(\*\*) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 6.816.476.034 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**27.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay	VND
			chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	
2023	2028	(i) 254.694.273.267	-	-	254.694.273.267

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng 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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Dịch vụ Nam Long	Công ty con
Nam Long Mekong	Công ty con
Nguyễn Sơn	Công ty con
Nam Long ADC	Công ty con
Sân Giao Dịch	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Nam Viên	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Nam Long VCD	Công ty con
Nam Phan	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc 6D	Công ty con
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	Công ty con
Nam Long Vận tải	Công ty con
Nam Long Land	Công ty con
Đồng Nai Waterfront	Công ty con
Southgate	Công ty con
Nam Phat Land	Công ty con
Nam Long Retail	Công ty con
Nam Long SPV	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD (**)	Công ty con	Nhận cổ tức	54.684.134.250	53.431.441.650
		Phí dịch vụ quản lý	2.837.293.736	728.697.085
		Chi phí thuế	2.380.138.946	2.402.883.636
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	673.333.334	1.000.000.000
		Góp vốn	-	-1.000.000.000.000
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	-	572.669.491.525
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	358.600.000.000
		Tạm ứng mua cổ phần	-	293.769.491.525
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	160.206.066.260	414.578.907.409
		Ứng trước dịch vụ	3.275.072.193	-
		Góp vốn	-	349.652.100.000
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	231.875.648.382	317.296.301.853
		Nhận cổ tức	57.000.000.000	57.000.000.000
Nam Long Land (***)	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	197.287.669.500	289.896.733.162
		Phải thu cổ tức	85.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	-	40.000.000.000
		Góp vốn	-	20.000.000.000
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	-
		Phải thu cổ tức	17.500.000.000	30.000.000.000
		Nhận cổ tức	11.485.296.803	15.989.041.096
Nam Khang	Công ty con	Trả gốc vay	118.000.000.000	157.000.000.000
		Cổ tức được chia	105.700.000.000	225.000.000.000
		Chi phí xây dựng	95.212.382.190	25.594.747.211
		Lãi vay	17.548.472.223	25.009.333.334
Nam Long ADC	Công ty con	Phải thu cổ tức	105.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	5.418.659.336	2.580.109.241
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý, tiếp thị, môi giới và bán hàng dự án (*)	1.733.464.953	7.836.095.562
		Nhận cổ tức	-	189.000.000.000
		Trả gốc vay	-	154.000.000.000
		Lãi vay	-	10.030.223.668

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	92.678.034.356	127.492.989.504
		Nhận cổ tức	29.200.000.000	23.200.000.000
		Phí dịch vụ quản lý Hoàn vốn	3.600.000.000	1.800.000.000
			-	175.000.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	98.905.848.802	165.836.474.527
		Phải thu cổ tức	47.900.000.000	-
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	80.000.000.000	90.000.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	28.087.000.000	46.938.000.000
		Thu gốc cho vay	-	70.000.000.000
		Cho vay	-	6.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	3.475.287.671
Tân Hiệp	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	-	89.830.508.475
		Tạm ứng mua cổ phần	-	50.000.000.000
Nam Long Retail	Công ty con	Góp vốn	40.000.000.000	60.000.000.000
		Lợi nhuận phải thu	700.000.000	-
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
		Dịch vụ quản lý dự án	6.410.179.631	-
		Lãi vay	4.534.700.000	9.706.608.601
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	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
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	2.484.583.592	3.218.050.258
		Phải thu cổ tức	1.544.140.000	-
		Trả gốc vay	-	20.000.000.000
		Mua vốn	-	14.240.000.000
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay	151.000.000.000	18.500.000.000
		Vay	142.000.000.000	-
		Lãi vay	11.266.727.262	12.444.393.926
		Doanh thu dịch vụ	7.110.740.000	-
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức	20.000.000.000	-
		Chi phí thuê	16.290.962.583	14.084.138.063
		Phí tư vấn quản lý	2.699.181.683	3.289.971.284
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả lãi vay	6.083.333.336	6.083.333.334
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ thiết kế	2.098.501.238	2.708.719.182
Vận tải Nam Long	Công ty con	Hoàn trả vay	7.600.000.000	-
		Lợi nhuận phải thu	7.600.000.000	-
		Chi phí thuê xe	4.267.329.997	2.473.727.767
		Lãi vay	298.433.333	761.609.590
Nam Phat Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-
		Cổ tức phải thu	11.700.000.000	-
		Nhận cổ tức	5.400.000.000	-
		Lãi vay	3.574.999.999	-
Nam Long SPV	Công ty con	Góp vốn	5.000.000.000	-

(\*) Doanh thu từ bên liên quan (TM số 23.1) 761.521.818.710 1.057.906.676.840

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

- 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, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ Bản đồ Số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(\*\*\*) Trong năm, Công ty đã bảo lãnh cho khoản vay ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông của Công ty Nam Long Land với giá trị bảo lãnh là 45.000.000.000 VND.

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

**28. 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>	
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Thái Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000	
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	98.520.853.118	113.524.234.800	
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	78.820.841.280	30.288.286.080	
Paragon	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 CP	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	21.595.105.325	
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.579.429.438	7.579.429.438	
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	1.826.212.914	
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.906.811.448	8.619.705.118	
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	733.212.590	733.212.590	
Waterfront Đồng Nai	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	312.176.986	72.065.988.360	
Nam Long Land	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	1.351.964.652	
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	1.080.000.000	
			<b>590.421.855.970</b>	<b>613.936.545.177</b>	



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

**28. 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>
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.204.851.386	2.139.197.308
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	502.404.899	502.404.899
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	225.000.000	2.976.217.612
Anabuki	Công ty liên kết	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
			<b>2.091.316.285</b>	<b>5.781.334.819</b>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>				
Paragon	Công ty liên doanh	Tạm ứng để vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Southgate	Công ty con	Cổ tức	142.216.068.493	56.385.171.233
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Cổ tức	47.900.000.000	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	38.772.602.740	23.200.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	16.327.800.000	327.800.000
Nam Long ADC	Công ty con	Cổ tức	12.000.000.000	-
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	11.700.000.000	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu hoàn vốn và cổ tức	3.485.296.803	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	1.920.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Cổ tức	1.544.140.000	-
Nam Long Retail	Công ty con	Cổ tức	700.000.000	-
			<b>446.565.908.036</b>	<b>171.832.971.233</b>

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

**28. 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>
<b>Các khoản phải thu dài hạn khác</b>				
Nam Long CP	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
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	163.636.365	163.636.365
Anabuki	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
			<b>5.793.756.270</b>	<b>5.962.798.606</b>
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	128.937.563.520	207.676.900.303
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	18.839.205.231	8.062.358.802
Nam Long CP	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
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	14.505.474.997	38.980.325.411
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.932.470.978	4.171.501.321
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.922.524.600	22.321.440.574
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.892.849.560	3.525.502.844
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.503.693.324	346.547.400
			<b>208.025.728.222</b>	<b>299.053.112.688</b>
<b>Khách hàng tạm ứng trước</b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	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	-
			<b>569.602.079.193</b>	<b>267.000.000.000</b>

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

28. **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>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>				
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	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	46.734.750.400
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	16.993.724.484	56.993.724.484
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	77.500.000	-
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			<b>867.592.726.379</b>	<b>814.837.192.023</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	183.042.091.910	192.042.091.910
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	110.000.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Vay	105.000.000.000	223.000.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Vay	100.000.000.000	100.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	49.020.552.171	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	36.000.000.000	129.500.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	1.400.000.000	9.000.000.000
			<b>584.462.644.081</b>	<b>653.542.091.910</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	-	34.020.552.171

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

**28. 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>	
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>					
Nguyên 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 Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.574.999.999	-	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.485.042.923	2.186.609.590	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	965.427.778	1.890.888.889	
			<b>133.286.874.422</b>	<b>102.226.793.543</b>	

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

			VND	
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771		17.683.567.771	
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc (**)	32.732.022.457		36.101.895.274	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.415.590.228</b>		<b>53.785.463.045</b>	

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

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

## 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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	5.141.157.112	5.141.157.112	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	4.239.791.429 2.709.380.864	4.239.791.429 2.709.380.864	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	1.310.835.984	1.310.835.984	
Ông Ngjan Siew Siong	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.116.903.755	1,116.903.755	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	978.380.735	978.380.735	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	701.334.693	701.334.693	
Ông Nguyễn Đức Thuận	(kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán) Thành viên	507.402.464	507.402.464	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.683.567.771</b>	<b>17.683.567.771</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

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

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiểm Tổng Giám Đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản ("ĐVKD") Thương mại và Đầu tư mạo hiểm			
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính			
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn			
Ông Văn Viết 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 Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land			
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm			
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính			
<b>TỔNG CỘNG</b>				
		12.882.625.000	15.529.330.651	
		6.033.857.143	3.232.818.182	
		5.014.921.666	5.169.836.756	
		4.847.919.552	-	
		2.270.090.400	2.493.453.451	
		1.682.608.696	2.950.277.377	
		-	2.852.272.727	
		-	2.741.867.000	
		-	1.132.039.130	
		<b>32.732.022.457</b>	<b>36.101.895.274</b>	

Miễn nhiệm Tổng Giám đốc  
Nam Long Land

từ ngày 1 tháng 4 năm 2023

Bổ nhiệm Giám đốc Điều hành,  
ĐVKD BĐS Thương mại

và Đầu tư mạo hiểm từ ngày 31

tháng 5 năm 2023

Bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2023

Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm

2023

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

**29. CÁC CAM KẾT**

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

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Đến một năm	14.150.114.234	13.132.169.069
Từ một đến năm năm	<u>679.170.399</u>	<u>2.712.275.281</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.829.284.633</u></b>	<b><u>15.844.444.350</u></b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Paragon	214.306.560.000	16.044.456.000	198.262.104.000
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Khác	<u>91.340.484.384</u>	<u>29.342.206.569</u>	<u>61.998.277.815</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.205.704.460.462</u></b>	<b><u>3.784.381.585.829</u></b>	<b><u>4.421.322.874.633</u></b>

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

**29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết khác***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

<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>
Nam Long Land	Công ty con	Vay ngân hàng	<u>45.000.000.000</u>	<u>30.000.000.000</u>



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

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

Nguyễn Phúc Kim  
 Người lập

Nguyễn Quang Đức  
 Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc  
 Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2024

