

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 45

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Nglian Siew Siong	Thành viên độc lập	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

### 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	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cũng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 1 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>21.615.997.865.149</b>	<b>9.569.568.165.506</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>
111	1. Tiền		1.265.161.762.459	592.888.738.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>743.668.846.722</b>	<b>35.455.035.992</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		743.668.846.722	35.455.035.992
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.019.142.436.152</b>	<b>2.227.700.447.866</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	720.041.081.713	609.857.093.648
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	524.156.640.733	477.696.500.025
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	161.567.712.750	145.499.412.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	614.773.734.118	997.995.419.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.396.733.162)	(3.347.977.978)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
141	1. Hàng tồn kho		15.561.054.094.364	6.069.326.690.880
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.184.905.000)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>251.695.816.059</b>	<b>163.916.653.782</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	9.338.694.875	4.414.458.729
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		222.003.457.808	158.326.009.825
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		20.353.663.376	1.176.185.228

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.101.038.997.228</b>	<b>4.073.137.887.349</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>8.745.935.662</b>	<b>102.277.222.301</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	8.745.935.662	102.277.222.301
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>77.562.387.423</b>	<b>77.310.850.615</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.955.823.597	57.666.132.634
222	Nguyên giá		128.905.198.713	118.957.101.945
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(69.949.375.116)	(61.290.969.311)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.006.563.826	19.644.717.981
228	Nguyên giá		35.525.760.884	32.261.118.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.519.197.058)	(12.616.400.287)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>359.233.101.005</b>	<b>259.778.194.035</b>
231	1. Nguyên giá		404.932.297.487	291.721.297.005
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(45.699.196.482)	(31.943.102.970)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>20.109.203.747</b>	<b>38.281.315.930</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		20.109.203.747	38.281.315.930
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	16.1	804.105.407.175	3.259.883.924.302
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.409.000.000	2.409.000.000
254	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		66.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>762.473.962.216</b>	<b>333.197.380.166</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	446.628.322.561	104.081.633.850
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		303.359.558.676	223.794.473.406
269	3. Lợi thế thương mại	17	12.486.080.979	5.321.272.910
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.717.036.862.377</b>	<b>13.642.706.052.855</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.121.582.869.398</b>	<b>6.922.368.313.313</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.261.908.918.181</b>	<b>4.439.141.504.524</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	584.977.155.004	390.382.082.801
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.423.351.645.517	2.097.544.959.844
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	363.577.322.287	118.798.691.353
314	4. Phải trả người lao động	21	80.906.954.547	61.591.865.074
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	766.836.196.632	493.490.788.363
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	7.186.302.603	6.698.604.900
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	610.488.578.329	202.983.688.889
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.292.733.353.805	931.941.548.675
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	48.459.012.333	51.516.293.091
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	83.392.397.124	84.192.981.534
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.859.673.951.217</b>	<b>2.483.226.808.789</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	285.093.422.869	757.276.989.590
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	127.857.030.105	135.841.073.185
338	3. Vay và nợ dài hạn	23	2.315.353.844.926	1.525.023.673.583
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.109.532.407.980	37.481.799.167
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	21.837.245.337	27.603.273.264
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.595.453.992.979</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.595.453.992.979</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
411	1. Vốn cổ phần	27.1	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	2.643.023.306.759	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	27.1	-	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	2.444.093.640.820	2.131.776.750.845
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.373.267.314.898	1.420.140.583.379
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.070.826.325.922	711.636.167.466
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	4.666.010.813.838	1.117.354.270.168
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.717.036.862.377</b>	<b>13.642.706.052.855</b>

Lê Uyên Phương  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.418.040.663.757	918.450.344.745	5.205.519.498.702	2.260.022.752.035
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-	-	(43.303.581.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.418.040.663.757	918.450.344.745	5.205.519.498.702	2.216.719.170.121
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(2.872.587.525.170)	(668.021.896.903)	(3.427.291.699.557)	(1.545.950.061.294)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.545.453.138.587	250.428.447.842	1.778.227.799.145	670.769.108.827
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	56.451.883.619	648.756.196.176	444.860.619.834	726.710.134.272
22	7. Chi phí hoạt động tài chính - Trong đó: chi phí lãi vay	31	(51.541.048.789) (42.983.576.125)	(81.438.055.576) (43.229.236.526)	(112.362.201.726) (102.463.932.494)	(102.522.834.354) (53.384.618.909)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết		(3.704.465.825)	97.832.316.572	91.060.359.638	141.648.801.603
25	9. Chi phí bán hàng		(380.361.058.911)	(42.330.003.487)	(416.066.783.990)	(67.658.769.303)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(222.480.437.531)	(128.695.329.496)	(580.803.603.474)	(366.813.609.445)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		943.818.011.150	744.553.572.031	1.204.916.189.427	1.002.132.831.600
31	12. Thu nhập khác	32	9.755.786.495	14.763.577.650	440.723.675.532	30.304.785.282
32	13. Chi phí khác	32	(3.804.527.118)	(8.990.239.519)	(5.731.785.127)	(17.598.678.897)
40	14. Lợi nhuận khác	32	5.951.259.377	5.773.338.131	434.991.890.405	12.706.106.385
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		949.769.270.527	750.326.910.162	1.639.908.079.832	1.014.838.937.985



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(188.438.757.315)	(82.928.334.894)	(206.027.456.901)	(110.405.053.486)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	7.250.584.844	(34.351.221.733)	44.078.280.206	(54.106.685.849)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		768.581.098.056	633.047.353.535	1.477.958.903.137	850.327.198.650
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		361.378.871.007	626.815.707.791	1.070.826.325.922	834.865.877.302
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		407.202.227.049	6.231.645.744	407.132.577.215	15.461.321.348
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.005	2.383	3.011	3.078
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.005	2.383	3.011	3.078

Lê Uyên Phương  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.639.908.079.832</b>	<b>1.014.838.937.985</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 17	30.031.784.516	22.943.495.450
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		69.233.660.184	(864.348.250)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(965.454.269.119)	(868.358.935.875)
06	Chi phí lãi vay	31	102.463.932.494	53.384.618.909
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>876.183.187.907</b>	<b>221.943.768.219</b>
09	Giảm các khoản phải thu		277.244.639.281	25.152.549.438
10	(Giảm)/tăng hàng tồn kho		1.215.239.158.640	(1.668.219.008.375)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.804.346.276.577)	682.750.214.796
12	Tăng chi phí trả trước		(159.370.599.892)	(88.771.264.740)
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.593.982.070)	(48.279.451.778)
15	Thuế TNDN đã nộp		(190.373.268.458)	(197.773.124.753)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.351.255.702)	(37.713.819.737)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>86.631.603.129</b>	<b>(1.110.910.136.930)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.674.590.694)	(43.547.498.073)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		125.961.818	-
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(788.968.581.476)	(40.483.503.733)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		34.300.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(39.429.946.237)	(3.165.294.629.681)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.088.825.034.985
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		22.568.489.285	117.961.443.770
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(790.078.667.304)</b>	<b>(1.042.539.152.732)</b>

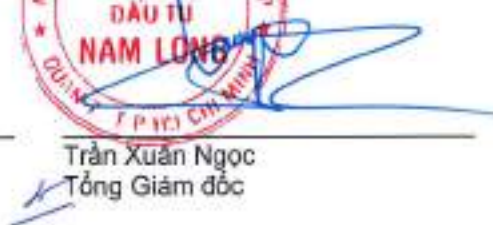
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu thông thường và tái phát hành cổ phiếu quỹ		2.637.449.289.792	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số		-	(6.017.930.000)
33	Tiền thu từ đi vay		2.442.611.834.684	1.878.660.636.689
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.998.832.658.946)	(290.000.300.380)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(339.329.161.489)	(256.677.065.198)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.741.899.304.041	1.325.965.341.111
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.038.452.239.866	(827.483.948.551)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.073.169.336.986	1.900.653.285.537
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.111.621.576.852	1.073.169.336.986

  
Lê Uyên Phương  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 1 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết gián tiếp (%)
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,9	10,6
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	90,0	10,0
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Sơn	TPHCM	Bất động sản	87,3	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,0	-
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,9	-
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,0	-
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,0	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,0	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,3	-
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,0	-
Công ty Cổ phần 6D	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,0	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sản giao dịch bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,0	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,0	-
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,0	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100	-
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,1	-
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,0	-
<b>Công ty liên doanh</b>				
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,0	-
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,6	-

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 774 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 713).

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

7093  
CÔNG TY  
PHÂN  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG  
11/10/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuế tài sản**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

#### 3.22 Thông tin bộ phận

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

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

#### 4.1 Mua Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 30% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront") với giá trị chuyển nhượng là 1.951.189.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đồng Nai Waterfront tăng từ 35,1% lên 65,1% và Đồng Nai Waterfront trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

#### 4.2 Hợp nhất Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") bằng ủy quyền biểu quyết

Trong năm, Nhóm Công ty đã nhận ủy quyền 15% biểu quyết của các cổ đông trong Công ty Cổ Phần Southgate ("Southgate"). Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ Phần Southgate tăng từ 50,0% lên 65,0% và Southgate trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày 30 tháng 9 năm 2021.

#### 4.3 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.950.639.457	1.555.924.437
Tiền gửi ngân hàng	1.263.211.123.002	591.332.814.549
Các khoản tương đương tiền (*)	1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,4%/năm đến 5,5%/năm.

**6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 7,4%/năm.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	709.034.960.853	352.826.487.081
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	11.006.120.860	257.030.606.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.041.081.713</b>	<b>609.857.093.648</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	401.549.605.647	363.518.476.614
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	19.718.794.222
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	19.559.645.914
- Khác	39.693.001.596	18.333.084.119
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	101.674.789.110	101.589.181.632
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	34.756.466.931
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	13.355.702.807
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	4.821.231.775	8.344.307.013
- Khác	96.853.557.335	45.132.704.881
Khác	20.932.245.976	12.588.841.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>524.156.640.733</b>	<b>477.696.500.025</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
<b><i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i></b>			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2022	6,0
	<u>23.270.964.170</u>		
<b><i>Bà Vũ Bích Lan</i></b>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2022	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<b><i>Ông Trần Thanh Phong</i></b>			
Khoản vay 1	21.278.500.000	Ngày 26 tháng 5 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2022	6,0
Khoản vay 3	30.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2022	6,0
	<u>56.278.500.000</u>		
<b><i>Ông Cao Tấn Thạch</i></b>			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 17 tháng 6 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	2.500.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2022	6,0
	<u>32.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>161.567.712.750</u></b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu tiền lãi và cổ tức	49.106.026.538	68.610.384.353
Đặt cọc, ký quỹ	269.281.548.854	168.252.435.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	234.521.807.567	115.902.877.126
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	40.656.632.595	34.933.275.200
Tạm ứng khác cho nhân viên	21.158.881.116	11.660.868.599
Kỳ quỹ mua vốn góp	-	585.356.850.000
Khác	48.837.448	13.278.728.450
	<u>614.773.734.118</u>	<u>997.995.419.421</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ	8.745.935.662	5.169.962.027
Phải thu cổ tức	-	97.107.260.274
	<u>8.745.935.662</u>	<u>102.277.222.301</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>623.519.669.780</u></b>	<b><u>1.100.272.641.722</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>619.519.669.780</i>	<i>948.448.472.828</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 34)</i>		
- Ngắn hạn	4.000.000.000	54.716.908.620
- Dài hạn	-	97.107.260.274

- (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, Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	15.529.871.298.859	6.014.901.786.539
Dịch vụ tổng thầu	23.413.613.771	50.313.408.059
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	7.769.181.734	4.111.496.282
	<b>15.561.054.094.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.184.905.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>

(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	7.170.224.475.000	-
Dự án Southgate (*)	3.629.482.420.949	-
Dự án Hoàng Nam (Akar)	528.967.742.227	2.180.013.455.962
Dự án Paragon Đại Phước	1.713.692.073.551	1.706.464.606.674
Dự án Vàm Cỏ Đông (Waterpoint) (*)	1.374.809.313.449	1.098.448.032.621
Dự án Cần Thơ	344.521.155.892	296.471.888.867
Dự án Phú Hữu	218.013.323.242	205.761.804.480
Dự án Areco (Flora Novia)	125.989.180.775	145.665.095.290
Dự án Nguyễn Sơn	111.425.245.042	102.567.829.816
Dự án Phước Long B - Mở rộng	93.144.184.937	87.412.779.357
Dự án VSIP Hải Phòng	68.945.164.391	60.985.564.431
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	53.301.438.888	50.065.386.849
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	12.960.800.537	25.943.899.351
Dự án Long An 36ha (*)	7.935.042.868	3.926.066.133
Dự án Tiến Hùng ("Dự án Ehome 3")	237.582.597	134.701.665
Dự án Casa (Khu dân cư Fuji)	62.379.694	74.181.729
Khác	76.139.774.820	50.966.493.314

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Công ty gắn liền với dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoạt động	4.208.019.793	2.812.563.878
Công cụ, dụng cụ	3.467.629.668	1.358.654.530
Khác	1.663.045.414	243.240.321
	<b>9.338.694.875</b>	<b>4.414.458.729</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	16.381.618.706	19.611.624.320
Hoa hồng môi giới	245.988.667.460	449.667.233
Chi phí chờ phân bổ khác	184.258.036.395	84.020.342.297
	<b>446.628.322.561</b>	<b>104.081.633.850</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.967.017.436</b>	<b>108.496.092.579</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số đầu năm	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945
Mua mới	-	3.778.420.600	6.223.079.541	451.000.000	490.500.000	10.943.000.141
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	533.500.000	-	33.900.000	-	567.400.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.562.303.373)	-	-	-	(1.562.303.373)
Số cuối năm	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	4.237.601.120	8.985.650.565	5.252.607.415	2.068.400.913	1.292.036.145	21.836.296.158
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(27.449.761.521)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.290.969.311)
Khấu hao trong năm	(4.314.415.232)	(1.783.589.896)	(2.633.442.947)	(1.053.573.120)	(343.745.024)	(10.128.766.219)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	(57.160.710)	-	(4.708.333)	-	(61.869.043)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.532.229.457	-	-	-	1.532.229.457
Số cuối năm	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	35.929.855.770	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.666.132.634
Số cuối năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	1.408.373.228	-	-	-	-	1,408,373,228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vị tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.746.456.213	17.514.662.055	32.261.118.268
Mua mới	-	3.264.642.616	3.264.642.616
Số cuối năm	<u>14.746.456.213</u>	<u>20.779.304.671</u>	<u>35.525.760.884</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.809.035.155	5.809.035.155
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.357.144.027)	(10.259.256.260)	(12.616.400.287)
Hao mòn trong năm	(133.673.775)	(3.769.122.996)	(3.902.796.771)
Số cuối năm	<u>(2.490.817.802)</u>	<u>(14.028.379.256)</u>	<u>(16.519.197.058)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>12.389.312.186</u>	<u>7.255.405.795</u>	<u>19.644.717.981</u>
Số cuối năm	<u>12.255.638.411</u>	<u>6.750.925.415</u>	<u>19.006.563.826</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thế chấp để đảm bảo cho     các khoản vay (TM số 23.1)</i>	2.664.734.247	-	2.664.734.247

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	266.701.652.235	291.721.297.005
Chuyển từ hàng tồn kho	-	90.571.940.362	90.571.940.362
Tăng mới trong năm	-	2.511.341.787	2.511.341.787
Chuyển từ XDCB hoàn thành	-	20.127.718.333	20.127.718.333
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>379.912.652.717</u>	<u>404.932.297.487</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(8.601.811.622)	(23.341.291.348)	(31.943.102.970)
Tăng trong năm	<u>(675.539.680)</u>	<u>(13.080.553.832)</u>	<u>(13.756.093.512)</u>
Số cuối năm	<u>(9.277.351.302)</u>	<u>(36.421.845.180)</u>	<u>(45.699.196.482)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>16.417.833.148</u>	<u>243.360.360.887</u>	<u>259.778.194.036</u>
Số cuối năm	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 16.1)	804.105.407.175	3.259.883.924.302
Đầu tư dài hạn khác (TM số 16.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Anabuki	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
Công ty Cổ phần Southgate (TM số 4.2)	Bất động sản	-	-	50,00	916.500.000.000
Đồng Nai Waterfront (TM số 4.1)	Bất động sản	-	-	35,10	1.460.943.601.343
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>750.834.000.000</b>		<b>3.128.277.601.343</b>

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Southgate	Đồng Nai Waterfront	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.460.943.601.343	3.128.277.601.343
Tăng giá trị đầu tư	-	-	58.500.000.000	-	58.500.000.000
Giảm do trở thành công ty con (TM số 4)	-	-	(975.000.000.000)	(1.460.943.601.343)	(2.435.943.601.343)
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	-	-	750.834.000.000
<b>Phản lũy kế (lỗ/lợi) nhận sau khi mua:</b>					
Số đầu năm	2.838.177.910	119.818.986.792	9.698.007.499	(748.849.242)	131.606.322.959
Phản lũy(lợi) từ công ty liên kết, liên doanh	1.964.278.791	(5.339.077.414)	95.092.161.984	(657.003.723)	91.060.359.638
Cổ tức có phiếu ưu đãi	-	(66.010.958.904)	(34.402.910.959)	-	(100.413.869.863)
Chuyển thành công ty con (TM số 4)	-	-	(70.387.258.524)	1.405.852.965	(68.981.405.559)
Số cuối năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	-	53.271.407.175
<b>Giá trị ghi số:</b>					
Số đầu năm	3.672.177.910	869.818.986.792	926.198.007.499	1.460.194.752.101	3.259.883.924.302
Số cuối năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	-	804.105.407.175

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư</i>
<b>Giá gốc:</b>	
Số đầu năm	7.601.818.460
Tăng trong năm	9.408.936.083
Số cuối năm	17.010.754.543
<b>Giá trị phân bổ:</b>	
Số đầu năm	(2.280.545.550)
Phân bổ trong năm	(2.244.128.014)
Số cuối năm	(4.524.673.564)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	5.321.272.910
Số cuối năm	12.486.080.979



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	173.120.888.690	34.756.466.931
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	137.874.358.812	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	36.425.932.050	28.857.443.512
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	21.198.722.749	-
- East Wing Capital Pte. Ltd.	1.806.013.153	39.687.675.665
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	53.796.383.214
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	-	35.217.434.400
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	214.551.239.550	198.066.679.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>584.977.155.004</b>	<b>390.382.082.801</b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng khác	2.423.351.645.517	2.060.238.738.293
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 34)	-	37.306.221.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.423.351.645.517</b>	<b>2.097.544.959.844</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	122.564.447.840	7.236.379.807
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.144.826.513	101.316.136.729
Thuế thu nhập cá nhân	43.496.649.011	9.105.004.689
Các loại thuế khác	371.398.923	1.141.170.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.577.322.287</b>	<b>118.798.691.353</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	698.140.499.435	437.335.772.098
Chi phí lãi vay phải trả	31.730.258.013	11.860.307.589
Các khoản chi phí hoạt động khác	36.965.439.184	44.294.708.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>766.836.196.632</b>	<b>493.490.788.363</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	267.121.768.956	126.715.406.082
Cổ tức phải trả	163.361.593.408	14.299.334.995
Đặt cọc của khách hàng	67.553.631.842	18.049.170.885
Kỳ quỹ đã nhận	15.092.228.518	6.112.634.000
Khác	97.359.355.605	37.807.142.927
	<u>610.488.578.329</u>	<u>202.983.688.889</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ	127.443.616.720	133.906.073.185
Khác	413.413.385	1.935.000.000
	<u>127.857.030.105</u>	<u>135.841.073.185</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>738.345.608.434</b></u>	<u><b>338.824.762.074</b></u>

**23. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 23.1)	648.022.262.375	841.941.942.497
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	644.711.091.430	89.999.606.178
	<u>1.292.733.353.805</u>	<u>931.941.548.675</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 23.3)	2.016.669.304.318	1.125.023.673.583
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 23.2)	298.684.540.608	400.000.000.000
	<u>2.315.353.844.926</u>	<u>1.525.023.673.583</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>3.608.087.198.731</b></u>	<u><b>2.456.965.222.258</b></u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	299.892.478.341	Ngày 27 tháng 4 năm 2022		8,0% - 8,2%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5, thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	168.213.182.423	Ngày 28 tháng 5 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	90.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		5,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.916.601.611	Ngày 11 tháng 11 năm 2022		4,8% - 4,9%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>648.022.262.375</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	282.889.812.988	Ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,4%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.050	Ngày 10 tháng 5 năm 2023	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thơ	9,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5, thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Mizuho – Chi nhánh Hồ Chí Minh	95.019.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Southgate	3,6% - 5,8%	Bảo lãnh của Công ty TNHH Nishi-Nippon Railroad
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered	526.000.000.000	Ngày 2 tháng 9 năm 2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Southgate	4,2% - 8,0%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Công ty gắn liền với dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 7), bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

#### TỔNG CỘNG

**943.395.632.038**

Trong đó:

- Vay dài hạn 298.684.540.608
- Vay dài hạn  
đến hạn trả 644.711.091.430

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Standard Chartered	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	510.000.000.000 120.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Beteteiligungen AG Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	270.000.000.000 80.000.000.000 38.000.000.000 41.000.000.000 8.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (TM số 11)
nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam Arventus Limited Bà Khuất Thu Huyền	5.000.000.000 4.000.000.000 4.000.000.000				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Mua vốn từ đối tác	Tin chấp
		<u>2.060.000.000.000</u>				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(43.330.695.682)				
<b>Tổng cộng</b>		<b><u>2.016.669.304.318</u></b>				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.016.669.304.318				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Số đầu năm	1.331.941.548.675	1.125.023.673.583	2.456.965.222.258	
Tiền thu từ đi vay	1.492.299.504.684	950.312.330.000	2.442.611.834.684	
Tiền chi trả nợ gốc	(1.948.832.658.946)	(50.000.000.000)	(1.998.832.658.946)	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	29.707.374.445	29.707.374.445	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	(38.374.073.710)	(38.374.073.710)	
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh CTCP Southgate	716.009.500.000	-	716.009.500.000	
Số cuối năm	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318	3.608.087.198.731	

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

		Năm nay	VND Năm trước
Số dư đầu năm		84.192.981.534	59.808.784.491
Trích lập quỹ (TM số 27.1)		47.671.338.327	53.716.762.319
Sử dụng quỹ		(48.471.922.737)	(29.332.565.276)
Số dư cuối năm		83.392.397.124	84.192.981.534

**25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09a-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VNĐ
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
Có tức bằng cổ phiếu	238.937.160.000	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Phát hành cổ phiếu	16.743.690.000	-	-	-	-	-	16.743.690.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	834.865.877.302	834.865.877.302
Có tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(53.716.762.319)	(53.716.762.319)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	-	-	-	1.302.804.365	1.302.804.365
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.852.706.600.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(382.934.347.400)</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>2.131.776.750.845</b>	<b>5.602.963.469.374</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Số đầu năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ (i)	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792	
Phát hành cổ phiếu mới bằng tiền	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	1.995.104.031.000	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.070.826.325.922	1.070.826.325.922	
Chia cổ tức bằng tiền (ii)	-	-	-	-	-	(338.671.067.620)	(338.671.067.620)	
Cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	124.777.110.000	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-	
Phát hành cổ phiếu thưởng (iii)	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-	
Phát hành cổ phiếu ESG (iii)	12.876.520.000	-	-	-	-	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iv)	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)	
Thường Hội Đồng Quản Trị (iv)	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)	
Số cuối năm	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 26 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang, một công ty con của Nhóm Công ty. Giao dịch bán cổ phiếu này đã hoàn thành vào ngày 5 tháng 2 năm 2021.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 10.000.000 cổ phiếu quỹ để tài trợ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất. Giao dịch bán cổ phiếu quỹ này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 3 năm 2021.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 5 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tại mức 4,38% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 11 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền tại mức 6,19% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 48/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 3 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc phát hành 23.903.990 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần, phát hành 12.477.711 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và phát hành 1.287.652 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG). Việc tăng vốn và chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021.

(iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 8,54 tỷ VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty (8,35 tỷ VND).

**27.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>382.940.013</b>	<b>285.270.660</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	382.940.013	285.270.660
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	285.270.660
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	-	(10.000.000)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(10.000.000)
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	-	(11.319.134)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(11.319.134)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	382.940.013	263.951.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Tăng trong năm	976.693.530.000	255.680.850.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.829.400.130.000</u>	<u>2.852.706.600.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	124.777.110.000	238.937.160.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	338.671.087.620	241.429.262.808
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	323.224.316.418	236.072.403.898

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	2.775.393.993.174	1.011.897.763.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	520.379.388.993	79.013.591.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>4.666.010.813.838</b></u>	<u><b>1.117.354.270.168</b></u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
Lợi nhuận thuần trong năm	407.132.577.215	15.461.321.348
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (TM số 4.2)	2.071.388.342.916	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công Ty Cổ phần Southgate ("Southgate") (TM số 4.3)	1.086.240.468.610	-
Thoái vốn bằng tiền	-	(6.017.930.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	(14.629.154.365)
Cổ tức đã công bố	(16.104.845.071)	(22.565.699.000)
Số cuối năm	<u>4.666.010.813.838</u>	<u>1.117.354.270.168</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.260.022.752.035</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	4.480.963.515.322	734.399.403.020
<i>Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng</i>	325.885.613.287	702.468.052.258
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	279.663.395.497	658.605.261.662
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	102.372.422.241	146.304.502.600
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	16.634.552.355	18.245.532.495
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	-	(43.303.581.914)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.216.719.170.121</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	4.480.963.515.322	691.095.821.106
<i>Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng</i>	325.885.613.287	702.468.052.258
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	279.663.395.497	658.605.261.662
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	102.372.422.241	146.304.502.600
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	16.634.552.355	18.245.532.495
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)</i>	141.007.036.547	1.323.987.317.122
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	5.064.512.462.155	892.731.852.999

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hoạt động đầu tư	400.033.309.849	636.281.433.491
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	43.979.172.566	57.542.148.500
Lãi được chia từ HĐHTKD	-	32.886.552.281
Khác	848.137.419	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.860.619.834</b>	<b>726.710.134.272</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.963.159.260.087	422.409.727.272
Giá vốn dịch vụ tổng thầu và xây dựng	285.982.296.051	578.612.207.261
Giá vốn dịch vụ cung cấp	113.582.657.464	461.229.551.655
Giá vốn chuyển nhượng dự án	53.453.036.365	72.547.653.544
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	11.114.449.590	11.150.921.562
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.427.291.699.557</b>	<b>1.545.950.061.294</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	102.463.932.494	53.384.618.909
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	-	46.839.391.665
Chi phí tài chính khác	9.898.269.232	2.298.823.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.362.201.726</b>	<b>102.522.834.354</b>

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ giao dịch mua rẻ	423.211.539.164	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.268.683.988	18.431.497.955
Phạt vi phạm hợp đồng	6.898.153.008	4.871.359.566
Thu nhập từ thanh lý tài sản	95.887.902	-
Khác	2.249.411.470	7.001.927.761
	<u>440.723.675.532</u>	<u>30.304.785.282</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	4.555.902.314	6.417.947.092
Khác	1.175.882.813	11.180.731.805
	<u>5.731.785.127</u>	<u>17.598.678.897</u>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>434.991.890.405</b>	<b>12.706.106.385</b>

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	206.027.458.901 (44.078.280.206)	110.405.053.486 54.106.685.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.949.176.695</b>	<b>164.511.739.335</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	141.007.036.547	509.391.056.616
		Doanh thu chuyển nhượng dự án (*)	-	54.055.410.422
		Dịch vụ khác (*)	-	35.840.776.341
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 29.1)			141.007.036.547	1.323.987.317.122

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	11.006.120.860	42.600.848.526
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	-	51.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 19)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	-	10.679.932.253
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	4.000.000.000	51.989.041.096

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	11.373.045.189	6.298.573.470
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	10.903.549.090	6.276.472.986
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.276.594.279</b>	<b>12.575.046.456</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>1.070.826.325.922</b>	<b>834.865.877.302</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(52.833.053.037)</i>	<i>(50.281.040.000)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.017.993.272.885</b>	<b>784.584.837.302</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	338.124.975	254.929.003
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>338.124.975</b>	<b>254.929.003</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>3.011</i>	<i>3.078</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>3.011</i>	<i>3.078</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021 ("NQĐHĐCĐ 2021").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2021.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm cổ phiếu trong năm.

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

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

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

  
Lê Uyên Phương  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2022



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

### GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2021

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần sau thuế của Nhóm công ty trong quý 4 năm 2021 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2021 (đồng)	Quý 4.2020 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	4.418.040.663.757	918.450.344.745	381%
2	Lãi thuần sau thuế	768.581.098.056	633.047.353.535	21%

Doanh thu thuần quý 4 năm 2021 đạt 4.418 tỷ, tăng 3.500 tỷ hay 381% so với cùng kỳ năm 2020. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán căn hộ (chiếm khoảng 99% tổng doanh thu trong quý). Lợi nhuận thuần quý 4 năm 2021 tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm 2020.



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2022

