

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 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 – 43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2022	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.489.108.832.437	21.784.168.708.987
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
111	1. Tiền		536.088.166.013	1.265.161.762.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		987.365.844.583	743.668.846.722
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	987.365.844.583	743.668.846.722
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.569.671.848.128	1.934.247.155.069
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.309.886.554.022	720.041.081.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.232.260.845.097	524.156.640.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	88.778.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	939.737.721.228	609.741.665.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.502.484.969)	(8.470.733.162)
140	IV. Hàng tồn kho	11	14.828.491.899.643	15.489.869.189.364
141	1. Hàng tồn kho		14.898.326.496.419	15.561.054.094.364
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		330.320.725.707	504.761.940.980
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	23.771.118.838	262.404.819.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		305.520.152.552	240.817.577.520
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.029.454.317	1.539.543.664

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.599.385.989.028	1.833.469.148.804
210	I. Phải thu dài hạn		8.572.320.418	81.535.148.412
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	72.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	8.572.320.418	8.745.935.662
220	II. Tài sản cố định		153.707.759.983	77.962.387.423
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	66.645.142.177	58.955.823.597
222	Nguyên giá		168.508.130.279	128.905.198.713
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(101.862.988.102)	(69.949.375.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	87.062.617.806	19.006.563.826
228	Nguyên giá		111.298.040.797	35.525.760.884
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.235.422.991)	(16.519.197.058)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	236.148.436.907	359.233.101.005
231	1. Nguyên giá		270.560.082.688	404.932.297.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.411.645.781)	(45.699.196.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	128.480.442.535	20.109.203.747
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.708.181.818	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		126.772.260.717	20.109.203.747
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2.135.838.627.000	872.514.407.175
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	2.034.429.627.000	804.105.407.175
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		99.000.000.000	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		936.638.402.185	422.114.901.042
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	586.314.109.161	193.562.197.640
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		340.434.159.465	216.066.622.423
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.060.728.300	-
269	4. Lợi thế thương mại	18	7.829.405.259	12.486.080.979
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.088.494.821.465	23.617.637.857.791

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.773.364.637.044	10.089.972.357.962
310	I. Nợ ngắn hạn		8.850.913.820.358	6.317.591.342.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	981.345.391.935	584.977.155.004
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.271.109.040.894	2.463.182.153.992
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	326.797.594.881	363.577.322.287
314	4. Phải trả người lao động		37.821.578.051	80.906.954.547
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	921.674.055.649	766.836.196.632
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.405.671.605	7.186.302.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.362.284.968.332	626.340.494.671
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.804.070.814.139	1.292.733.353.805
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	40.514.566.152	48.459.012.333
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	97.890.138.720	83.392.397.124
330	II. Nợ dài hạn		4.922.450.816.686	3.772.381.014.964
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	354.459.090.724	285.093.422.869
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.408.898.440	127.857.030.105
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.375.233.283.030	2.315.353.844.926
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.050.400.704.913	1.022.239.471.727
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	20.948.839.579	21.837.245.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.315.130.184.421	13.527.665.499.829
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.315.130.184.421	13.527.665.499.829
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.493.257.204.347	2.444.093.640.820
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.936.983.493.907	1.586.989.853.438
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		556.273.710.440	857.103.787.382
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	29	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.088.494.821.465	23.617.637.857.791

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	1.629.030.474.887	4.418.040.663.757	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(814.628.976.212)	(2.872.587.525.170)	(2.354.883.285.339)	(3.427.291.699.557)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		814.401.498.675	1.545.453.138.587	1.983.958.132.326	1.778.227.799.145
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	306.975.572.543	56.451.883.619	385.657.856.775	444.860.619.834
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(69.491.507.319)	(51.541.048.789)	(198.578.934.809)	(112.362.201.726)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(27.818.714.737)	(42.983.576.125)	(147.629.336.674)	(102.463.932.494)
24	6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	22.019.131.523	(3.704.465.825)	24.545.524.509	91.060.359.638
25	7. Chi phí bán hàng		(186.284.914.230)	(380.361.058.911)	(510.912.974.361)	(416.066.783.990)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(199.154.321.043)	(222.480.437.531)	(643.621.150.136)	(580.803.603.474)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		688.465.460.149	943.818.011.160	1.041.048.454.304	1.204.916.189.427
31	10. Thu nhập khác	33	26.235.157.746	9.755.786.495	42.476.822.872	440.723.675.532
32	11. Chi phí khác	33	(10.048.834.867)	(3.804.527.118)	(13.693.477.678)	(5.731.785.127)
40	12. Lợi nhuận khác	33	16.186.322.879	5.951.259.377	28.783.345.194	434.991.890.405
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		704.651.783.028	949.769.270.527	1.069.831.799.498	1.639.908.079.832


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(130.500.629.899)	(188.438.757.315)	(254.842.232.455)	(206.027.456.901)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	15.582.179.921	7.250.584.844	50.555.979.288	44.078.280.206
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		589.733.333.050	768.681.098.056	865.545.546.331	1.477.958.903.137
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	28.1	437.077.771.375	361.378.871.007	556.273.710.440	1.070.826.325.922
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	152.655.561.675	407.202.227.049	309.271.835.891	407.132.577.215
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	1.138	1.005	1.339	3.099
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	1.138	1.005	1.339	3.099


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		1.069.831.799.498	1.639.908.079.832
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	35.636.842.071	30.031.784.516
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(151.408.356)	76.307.660.184
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(409.547.217.021)	(958.380.269.119)
06	Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	32	147.629.336.674	102.463.932.494
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		843.399.352.866	890.331.187.907
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.481.103.121.450)	212.179.730.917
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(490.741.630.811)	1.215.239.158.640
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.424.626.598.455	(581.622.492.378)
12	Tăng chi phí trả trước		(154.118.210.563)	(159.370.599.892)
14	Tiền lãi vay đã trả		(117.913.066.917)	(82.593.982.070)
15	Thuế TNDN đã nộp		(210.651.122.587)	(153.269.430.051)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.503.191.543)	(45.351.255.702)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(225.004.392.550)	1.295.542.317.371
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(111.670.165.682)	(18.674.590.694)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.961.818
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.419.347.767.273)	(754.668.581.476)
24	Tiền thu từ thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		3.142.650.769.412	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(533.600.000.000)	(1.259.978.751.620)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		175.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		199.546.425.351	27.600.557.618
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(547.420.738.192)	(2.005.595.404.354)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		187.447.900.000	1.995.104.031.000
	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	642.345.258.792
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	3.595.399.693.137	2.442.611.834.684
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(2.021.389.404.720)	(1.998.832.658.946)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3	(327.396.120.151)	(332.723.138.681)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.434.062.068.266	2.748.505.326.849
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		661.636.937.524	2.038.452.239.866
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.111.621.576.852	1.073.169.336.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("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 2022, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("VCD")	Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước") (**)	TPHCM	Bất động sản	75,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty liên kết Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

(**) Nhóm công ty nắm giữ 50% quyền biểu quyết trong công ty này

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 bên cạnh; 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 2022 là 864 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 774).

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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dự 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 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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 2022 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 năm với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 năm 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 liên 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 chín 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

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 2022 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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 2022 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất mua thêm 10.000.000 cổ phần, tương đương 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 60% (tỷ lệ biểu quyết vẫn là 65%).

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mà Công ty mua thêm vào ngày giao dịch là 125.107.471.274 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 28.1).

4.2 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Paragon Đại Phước

Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Paragon Đại Phước, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 662.500.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 244.204.616.711 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 30.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ của Công ty Paragon Đại Phước, Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Paragon Đại Phước. Khoản đầu tư còn lại vào công ty Paragon Đại Phước được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	2.832.171.266	1.950.639.457
Tiền gửi ngân hàng	533.255.994.747	1.263.211.123.002
Các khoản tương đương tiền (*)	3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
TỔNG CỘNG	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất là 6%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 6%/năm đến 10,5%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	1.179.128.535.164	709.034.960.853
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	130.758.018.858	11.006.120.860
TỔNG CỘNG	1.309.886.554.022	720.041.081.713

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	397.980.807.858	401.549.605.647
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	256.857.110.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quý đất Cần Thơ	87.103.791.659	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.589.989.194
- Khác	3.929.918.840	43.622.920.436
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	628.800.301.986	101.674.789.110
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	343.249.479.712	4.435.526.525
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phạm Nguyễn	72.167.899.703	4.879.854.093
- Khác	113.382.922.571	92.359.408.492
Khác	205.479.735.253	20.932.245.976
TỔNG CỘNG	1.232.260.845.097	524.156.640.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
	<i>VND</i>		
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	<u>2.000.000.000</u>	Ngày 18 tháng 12 năm 2023	6,0
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 29 tháng 8 năm 2023	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 21 tháng 9 năm 2023	9,0
Khoản vay 3	<u>2.500.000.000</u>	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	6,0
	<u>32.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	<u>18.200.000.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	<u>7.040.960.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>22.270.964.170</u>		
TỔNG CỘNG	<u>106.289.212.750</u>		

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	352.306.298.499	234.521.807.567
Đặt cọc, ký quỹ	268.627.673.193	269.281.548.854
Tạm ứng khác cho nhân viên	117.222.794.880	12.028.948.930
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	49.079.207.300	2.602.954.938
Phải thu tiền lãi và cổ tức	24.250.608.655	36.999.958.205
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	1.933.396.671	40.656.632.595
Khác	126.317.742.030	13.649.814.696
	<u>939.737.721.228</u>	<u>609.741.665.785</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	8.572.320.418	8.745.935.662
TỔNG CỘNG	<u>948.310.041.646</u>	<u>618.487.601.447</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>902.773.901.822</i>	<i>614.487.601.447</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 35)</i>		
- Ngắn hạn	45.536.139.824	4.000.000.000
- Dài hạn	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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)	14.851.584.781.289	15.529.871.298.859
Dịch vụ quản lý dự án	31.398.107.844	23.413.613.771
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	15.343.607.286	7.769.181.734
TỔNG CỘNG	14.898.326.496.419	15.561.054.094.364
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	14.828.491.899.643	15.489.869.189.364
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.299.807.706.532	7.170.224.475.000
Dự án Souhgate (*)	3.516.413.489.870	3.629.482.420.949
Dự án Paragon Đại Phước	-	1.713.692.073.551
Dự án Vàm Cỏ Đông ("Waterpoint") (*)	1.454.233.813.371	1.374.809.313.449
Dự án Cần Thơ	507.113.721.136	344.521.155.892
Dự án Hoàng Nam ("Akari")	409.510.918.803	528.967.742.227
Dự án Phú Hữu	239.587.937.105	218.013.323.242
Dự án Nguyễn Sơn	106.117.771.299	111.425.245.042
Dự án Phước Long B - Mở rộng	99.142.430.839	93.144.184.937
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.945.164.391
Dự án Tân Thuận Đông ("Dự án Ehome 5")	66.503.172.247	53.301.438.888
Dự án Areco ("Flora Novia")	28.758.807.524	125.989.180.775
Dự án Long An 36ha (*)	14.368.820.256	7.935.042.868
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	7.809.024.658
Khác	26.449.047.676	68.650.712.453

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	13.607.660.195	257.013.910.497
Công cụ, dụng cụ	6.176.468.236	3.467.629.668
Khác	3.986.990.407	1.923.279.631
	23.771.118.838	262.404.819.796
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	406.920.751.834	-
Công cụ, dụng cụ	18.193.835.471	9.412.961.245
Khác	161.199.521.856	184.149.236.395
	586.314.109.161	193.562.197.640
TỔNG CỘNG	610.085.227.999	455.967.017.436

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu 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
Mua mới	435.440.796	2.143.690.000	-	991.134.545	-	3.570.265.341
Chuyển từ	34.881.164.239	1.181.584.000	-	-	-	36.062.748.239
Bất động sản đầu tư						
Giảm khác	(30.082.014)	-	-	-	-	(30.082.014)
Số cuối năm	98.666.140.312	29.447.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	2.227.447.197	168.508.130.279
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu 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)
Khấu hao trong năm	(632.178.185)	(1.684.218.318)	(3.810.258.812)	(2.958.963.650)	-	(9.085.618.965)
Chuyển từ	(22.806.410.417)	-	-	-	-	(22.806.410.417)
Bất động sản đầu tư						
Giảm khác	30.082.013	(51.665.617)	-	-	-	(21.583.604)
Số cuối năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
Số cuối năm	43.493.456.970	14.522.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	477.947.250	66.645.142.177

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
Mua mới	-	76.954.504.913	76.954.504.913
Giảm sang hàng tồn kho	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Giảm khác	(102.225.000)	-	(102.225.000)
Số cuối năm	<u>13.564.231.213</u>	<u>97.733.809.584</u>	<u>111.298.040.797</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(7.716.321.830)	(7.798.573.850)
Giảm khác	82.347.917	-	82.347.917
Số cuối năm	<u>(2.490.721.905)</u>	<u>(21.744.701.086)</u>	<u>(24.235.422.991)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>12.255.638.411</u>	<u>6.750.925.415</u>	<u>19.006.563.826</u>
Số cuối năm	<u>11.073.509.308</u>	<u>75.989.108.498</u>	<u>87.062.617.806</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	3.275.531.393	3.275.531.393
Chuyển sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	(135.864.478.192)	(135.864.478.192)
Khác	-	(1.783.268.000)	(1.783.268.000)
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>245.540.437.918</u>	<u>270.560.082.688</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
Tăng trong năm	(333.385.948)	(13.762.587.588)	(14.095.973.536)
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	25.383.524.237	25.383.524.237
Số cuối năm	<u>(9.610.737.250)</u>	<u>(24.800.908.531)</u>	<u>(34.411.645.781)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>
Số cuối năm	<u>15.408.907.520</u>	<u>220.739.529.387</u>	<u>236.148.436.907</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 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm kế toán.

16. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng chợ An Thạnh	7.356.642.045	12.914.998.010
Khác	121.123.800.490	7.194.205.737
TỔNG CỘNG	<u>128.480.442.535</u>	<u>20.109.203.747</u>

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	2.034.429.627.000	804.105.407.175
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.135.838.627.000	872.514.407.175

(i) 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 mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 6,9%/năm.

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Paragon Đại Phước	Bất động sản	75,00	1.260.695.826.373	-	-
NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Anabuki NL	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			2.011.529.826.373		750.834.000.000

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				VND
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm	-	-	1.260.695.826.373	1.260.695.826.373
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	1.260.695.826.373	2.011.529.826.373
Phần lũy kế lãi sau khi mua:				
Số đầu năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	53.271.407.175
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	2.204.639.811	22.340.884.698	-	24.545.524.509
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(46.000.000.000)	-	(46.000.000.000)
Giảm trong năm	-	-	(8.917.131.057)	(8.917.131.057)
Số cuối năm	7.007.096.512	24.809.835.172	(8.917.131.057)	22.899.800.627
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	804.105.407.175
Số cuối năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Southgate	Tổng cộng
Giá gốc:			
Số đầu năm và cuối năm	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
Giá trị phân bổ:			
Số đầu năm	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
Phân bổ trong năm	(1.520.363.692)	(3.136.312.028)	(4.656.675.720)
Số cuối năm	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.800.909.210	8.685.171.769	12.486.080.979
Số cuối năm	2.280.545.518	5.548.859.741	7.829.405.259

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	88.942.806.296	137.874.358.812
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	73.046.074.690	173.120.888.690
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	62.829.672.086	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	58.651.447.493	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	19.849.503.142	36.425.932.050
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	678.025.888.228	237.555.975.452
TỔNG CỘNG	981.345.391.935	584.977.155.004

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN 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. Chi tiết như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước từ các khách hàng khác	<u>3.271.109.040.894</u>	<u>2.463.182.153.992</u>

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	241.335.936.381	197.144.826.513
Thuế giá trị gia tăng	42.880.210.293	122.564.447.840
Thuế thu nhập cá nhân	42.279.725.413	43.496.649.011
Các loại thuế khác	301.722.794	371.398.923
TỔNG CỘNG	<u>326.797.594.881</u>	<u>363.577.322.287</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	618.487.567.041	698.140.499.435
Chi phí lãi vay phải trả	61.446.527.770	31.730.258.013
Các khoản chi phí hoạt động khác	241.739.960.838	36.965.439.184
TỔNG CỘNG	<u>921.674.055.649</u>	<u>766.836.196.632</u>

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc	574.974.307.519	67.553.631.842
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	391.819.680.184	231.409.810.565
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	274.034.531.009	267.121.768.956
Ký quỹ đã nhận	78.513.760.713	15.092.228.518
Khác	42.942.688.907	45.163.054.790
	<u>1.362.284.968.332</u>	<u>626.340.494.671</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	121.188.855.790	127.443.616.720
Khác	220.042.650	413.413.385
	<u>121.408.898.440</u>	<u>127.857.030.105</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.483.693.866.772</u>	<u>754.197.524.776</u>

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn (TM số 24.1)	1.327.137.730.587	648.022.262.375
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	27.644.565.225	644.711.091.430
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	449.288.518.327	-
	<u>1.804.070.814.139</u>	<u>1.292.733.353.805</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.564.587.396.012	2.016.669.304.318
Vay dài hạn (TM số 24.2)	810.645.887.018	298.684.540.608
	<u>3.375.233.283.030</u>	<u>2.315.353.844.926</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.179.304.097.169</u>	<u>3.608.087.198.731</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	298.775.174.776	Ngày 01 tháng 6 năm 2023		9,6%-10,7%	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	150.811.326.053	Ngày 22 tháng 12 năm 2023		8,7% - 12,2%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 3	10.817.826.777	Từ ngày 17 tháng 2 năm 2023 đến ngày 23 tháng 9 năm 2023		8,7% - 13%	Tin Cháp
Vay 4	240.000.000.000	Ngày 13 tháng 5 năm 2023		9,1%-13%	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689 và 582, Tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.892.309.306	Ngày 28 tháng 12 năm 2023	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.689.627.525	Ngày 31 tháng 03 năm 2023		9,39%-10,18%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	39.151.466.150	Ngày 6 tháng 6 năm 2023		5,5%-10,5%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Bà Phan Thị Thu Hiền	130.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	92.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tin chấp
Bà Phan Thị Thu Thùy	160.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	26.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2023		5,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.327.137.730.587				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	649.227.232.803	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2023 tới ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,1% - 9,8%	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 TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	189.063.219.440	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2023 tới ngày 22 tháng 5 năm 2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	10,2% - 10,5%	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)
TỔNG CỘNG	838.290.452.243				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	27.644.565.225				
- Vay dài hạn	810.645.887.018				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Standard Chartered (Việt Nam)	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000	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 VCD (TM số 11)
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Beteiligung AG	41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000					

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
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	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tin chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	9,35%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Cổ phần
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chi Minh	International Finance Corporation	500.000.000.000	12,94%	Ngày 28 tháng 3 năm 2029	Tăng vốn đầu tư vào công ty con để phát triển dự án của công con	Cổ phần
		<u>3.060.000.000.000</u>				

Trừ:

Chi phí phát hành

(46.124.085.661)

Tổng cộng

3.013.875.914.339

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

2.564.587.396.012

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

449.288.518.327

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

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318	3.608.087.198.731
Tiền thu từ đi vay	2.595.399.693.137	1.000.000.000.000	3.595.399.693.137
Tiền chi trả nợ gốc	(2.021.389.404.720)	-	(2.021.389.404.720)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(40.731.549.258)	(40.731.549.258)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	37.938.159.279	37.938.159.279
Số cuối năm	<u>2.165.428.182.830</u>	<u>3.013.875.914.339</u>	<u>5.179.304.097.169</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	83.392.397.124	84.192.981.534
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	42.120.000.000	47.671.338.327
Sử dụng quỹ	(27.622.258.404)	(48.471.922.737)
Số cuối năm	<u>97.890.138.720</u>	<u>83.392.397.124</u>

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 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
Năm trước							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
Phát hành cổ phiếu	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	1.995.104.031.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792
Cổ tức bằng cổ phiếu	124.777.110.000	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	12.876.520.000	-	-	-	-	-	12.876.520.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.070.826.325.922	1.070.826.325.922
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)
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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm nay						VND
Số đầu năm	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Tăng vốn trong năm	11.402.870.000	-	-	-	-	11.402.870.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	556.273.710.440	556.273.710.440
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (T/M số 4.1)	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Số cuối năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	384.080.300	382.940.013
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>384.080.300</i>	<i>382.940.013</i>
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
Tăng trong năm	11.402.870.000	976.693.530.000
Vốn góp cuối năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	124.777.110.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	329.172.675.639	338.671.087.620
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	327.396.120.151	322.976.100.418

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

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	2.554.349.364.448	2.775.393.993.174
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	1.343.858.335.424
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	400.533.775.634	452.590.895.843
TỔNG CỘNG	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
Lợi nhuận thuần trong năm	309.271.835.891	407.132.577.215
Tăng vốn điều lệ	187.447.900.000	
Giảm do chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (TM số 4.1)	(233.492.528.726)	-
Thoái vốn trong năm bằng tiền	(175.000.000.000)	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	-	2.071.388.342.916
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty Southgate	-	1.086.240.468.610
Cổ tức đã công bố	(361.328.956.100)	(83.893.338.221)
Số cuối năm	<u>4.325.120.571.753</u>	<u>4.598.222.320.688</u>

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu thuần	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>4.083.268.046.078</i>	<i>4.480.963.515.322</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>203.782.354.433</i>	<i>353.955.181.877</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	<i>31.861.871.777</i>	<i>251.593.826.907</i>
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>19.929.145.377</i>	<i>16.634.552.355</i>
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	<i>-</i>	<i>102.372.422.241</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>4.179.895.033.416</i>	<i>4.705.053.250.493</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>158.946.384.249</i>	<i>500.466.248.209</i>

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	244.204.616.711	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	140.797.075.801	43.979.172.566
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư	-	400.033.309.849
Khác	656.164.263	848.137.419
TỔNG CỘNG	385.657.856.775	444.860.619.834

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.270.723.392.215	2.963.159.260.087
Giá vốn dịch vụ cung cấp	38.859.160.782	173.238.003.797
Giá vốn dịch vụ xây dựng	31.397.261.548	223.685.305.796
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.903.470.794	13.756.093.512
Giá vốn dự án chuyển nhượng	-	53.453.036.365
TỔNG CỘNG	2.354.883.285.339	3.427.291.699.557

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

32. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	147.629.336.674	102.463.932.494
Chi phí tài chính khác	50.949.598.135	9.898.269.232
TỔNG CỘNG	<u>198.578.934.809</u>	<u>112.362.201.726</u>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	13.815.128.644	6.898.153.008
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.109.901.033	8.268.683.988
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	423.211.539.164
Khác	20.551.793.195	2.345.299.372
	<u>42.476.822.872</u>	<u>440.723.675.532</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	7.644.682.113	4.555.902.314
Khác	6.048.795.565	1.175.882.813
	<u>13.693.477.678</u>	<u>5.731.785.127</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>28.783.345.194</u>	<u>434.991.890.405</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	254.842.232.455	206.027.456.901
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(50.555.979.288)	(44.078.280.206)
TỔNG CỘNG	<u>204.286.253.167</u>	<u>161.949.176.695</u>

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (TM số 30.1)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án (*)	158.946.384.249	141.007.036.547
		Thu nhập cổ tức	46.000.000.000	66.010.958.904
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Dịch vụ quản lý dự án (*)	-	234.610.237.095
		Bán dự án (*)	-	102.372.422.241
		Dịch vụ khác (*)	-	22.476.552.326
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			158.946.384.249	500.466.248.209

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	130.758.018.858	11.006.120.860
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Hợp tác kinh doanh	45.536.139.824	-
		Thu nhập cổ tức	-	4.000.000.000

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	17.683.567.771	11.373.045.189
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	22.033.785.523	10.903.549.090
TỔNG CỘNG	39.717.353.294	22.276.594.279

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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
Lợi nhuận sau thuế (VND)	556.273.710.440	1.070.826.325.922
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(42.120.000.000)	(52.833.053.037)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	514.153.710.440	1.017.993.272.885
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	384.080.300	328.450.882
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	384.080.300	328.450.882
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.339	3.099
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.339	3.099


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

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

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


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG

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

Số: 08/2023/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 1 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm
2022 và năm 2022 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 4 năm 2022 và năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2022 (đồng)	Quý 4.2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	Năm 2022 (đồng)	Năm 2021 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	1.629.030.474.887	4.418.040.663.757	-63%	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702	-17%
2	Lãi thuần sau thuế	589.733.333.050	768.581.098.056	-23%	865.545.546.331	1.477.958.903.137	-41%

Doanh thu thuần Quý 4 năm 2022 đạt 1.629 tỷ đồng, giảm 2.789 tỷ đồng hay 63% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận thuần Quý 4 năm 2022 giảm 178 tỷ đồng hay 23% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu bán căn hộ so với cùng kỳ năm 2021.

Doanh thu thuần năm 2022 đạt 4.339 tỷ đồng, giảm 867 tỷ đồng hay 17% so với năm 2021. Doanh thu chủ yếu trong năm được đóng góp từ doanh thu bán nhà và căn hộ (chiếm khoảng 94% tổng doanh thu trong năm) đạt 4.083 tỷ đến từ các dự án trọng điểm là Akari và Southgate. Lợi nhuận thuần năm 2022 giảm 612 tỷ đồng hay 41% so với năm trước chủ yếu do trong năm 2021, Nhóm Công ty ghi nhận lãi từ việc mua Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.


Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2023