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 2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 49

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai 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 TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
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 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 Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc *(*)*	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên *(*)*	TPHCM	Bất động sản	50,00
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	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora *(*)*	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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; 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 Lai Voon Hon	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư	từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 Chu Chee Kwang 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 2018.

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 2018.

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 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N 0301438936 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/20265108-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811902 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Ernest Yoong Chin Kang	Từ Thái Sơn
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1	Số: 1543-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.320.034.818.646**	**6.778.557.325.555**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***2.084.176.325.661***	***2.082.081.217.039***
111	1. Tiền		841.915.446.237	533.848.457.083
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***16.178.807.337***	***60.497.573.374***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.178.807.337	60.497.573.374
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.832.507.767.959***	***578.555.109.172***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	268.856.020.497	227.021.799.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	307.611.434.177	119.806.708.954
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	236.988.551.748	41.780.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.022.571.125.785	194.628.783.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.519.364.248)	(4.682.182.671)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***3.261.228.583.832***	***3.884.006.891.979***
141	1. Hàng tồn kho	10	3.261.228.583.832	3.884.006.891.979
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**125.943.333.857**	***173.416.533.991***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	26.461.807.547	101.406.541.726
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		97.550.380.553	72.009.992.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.931.145.757	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.254.364.856.218**	**1.127.390.245.958**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***199.045.017.753***	***76.493.640.565***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	39.200.000.000	36.052.361.840
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	159.845.017.753	40.441.278.725
220	***II. Tài sản cố định***		***52.491.473.219***	***56.457.856.789***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.813.635.254	43.554.221.659
222	Nguyên giá		83.429.658.852	83.335.050.710
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.616.023.598)	(39.780.829.051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.677.837.965	12.903.635.130
228	Nguyên giá		19.546.459.659	18.807.252.681
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.868.621.694)	(5.903.617.551)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***37.683.595.233***	***32.840.444.705***
231	1. Nguyên giá		56.880.619.198	48.420.861.668
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(19.197.023.965)	(15.580.416.963)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***10.187.750.884***	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.187.750.884	-
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***1.684.420.672.741***	***755.471.854.094***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	1.680.011.672.741	749.529.554.094
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	4.409.000.000	5.942.300.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***270.536.346.388***	***206.126.449.805***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	11.549.574.972	2.853.976.159
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	255.212.976.986	194.466.953.311
269	3. Lợi thế thương mại	16	3.773.794.430	8.805.520.335
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.574.399.674.864**	**7.905.947.571.513**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.289.895.463.441**	**4.183.199.455.758**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.693.609.144.909***	***3.060.690.524.841***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	269.917.220.581	291.482.426.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.080.291.603.266	1.249.940.580.322
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	184.899.755.044	248.423.269.410
314	4. Phải trả người lao động		32.928.846.314	26.266.188.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	505.732.677.153	665.601.811.062
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	311.856.078.410	284.783.545.233
320	7. Vay ngắn hạn	22	201.421.232.295	215.966.663.982
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	62.570.904.230	49.303.529.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.4	43.990.827.616	28.922.510.372
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.596.286.318.532***	***1.122.508.930.917***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	718.151.289.307	324.012.523.608
337	2. Phải trả dài hạn khác		9.100.824.610	7.664.486.992
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	805.983.254.317	228.548.210.000
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	-	471.345.926.226
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	12.180.096.634	36.636.898.067
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	50.870.853.664	54.300.886.024
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.284.504.211.423**	**3.722.748.115.755**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***5.284.504.211.423***	***3.722.748.115.755***
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.391.369.180.000*	*1.572.264.090.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	988.508.364.367	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.1,23	-	40.503.427.830
415	4. Cổ phiếu quỹ	26.1	(86.203.408.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.709.490.423	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	1.088.759.118
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.293.714.724.748	863.748.460.570
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*575.474.126.064*	*363.065.489.892*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*718.240.598.684*	*500.682.970.678*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	684.189.248.746	802.626.704.177
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.574.399.674.864**	**7.905.947.571.513**

Nguyễn Quế Anh	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**3.479.607.604.703**	**3.164.844.260.274**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**28.1**	**-**	**(3.532.614.108)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**3.479.607.604.703**	**3.161.311.646.166**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(1.976.149.458.962)**	**(1.866.368.242.306)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.503.458.145.741**	**1.294.943.403.860**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**129.045.327.116**	**94.750.864.340**
22	**7. Chi phí hoạt động tài chính**	**31**	**(37.014.682.063)**	**(29.336.737.626)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(36.407.185.577)*	*(28.535.115.775)*
24	**8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết**	**15.1**	**13.982.118.647**	**(2.868.197.762)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**30**	**(251.780.398.726)**	**(218.510.752.801)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**30**	**(238.797.348.671)**	**(195.173.267.757)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.118.893.162.044**	**943.805.312.254**
31	**12. Thu nhập khác**		**18.875.891.161**	**9.752.434.133**
32	**13. Chi phí khác**		**(9.764.277.917)**	**(3.315.804.062)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**9.111.613.244**	**6.436.630.071**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.128.004.775.288**	**950.241.942.325**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**(326.015.025.537)**	**(338.630.474.712)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**85.202.825.107**	**144.553.313.939**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**887.192.574.858**	**756.164.781.552**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**763.470.215.198**	**535.017.043.345**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**27**	**123.722.359.660**	**221.147.738.207**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**3.521**	**2.992**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**34**	**3.521**	**2.703**

Nguyễn Quế Anh	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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**		**1.128.004.775.288**	**950.241.942.325**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	13.448.531.597	13.601.703.671
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.782.592.423)	(1.303.957.804)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(143.027.445.763)	(92.122.431.293)
06	Chi phí lãi vay	31	36.407.185.577	28.535.115.775
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.033.050.454.276**	**898.952.372.674**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(382.167.749.558)	634.063.948.014
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		620.738.369.683	(179.157.167.918)
11	Tăng các khoản phải trả		78.741.442.291	1.274.541.211.952
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		66.249.135.366	(48.599.286.727)
14	Tiền lãi vay đã trả		(69.651.977.223)	(68.338.896.954)
15	Thuế TNDN đã nộp	19	(346.201.254.439)	(238.256.382.482)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.295.074.718)	(12.230.025.509)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**991.463.345.678**	**2.260.975.773.050**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(15.346.636.339)	(5.773.665.945)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	500.000.000
23	Tiền chi cho vay		(240.625.303.873)	(108.628.488.089)
24	Tiền thu hồi cho vay		44.318.766.037	10.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.718.722.444.493)	(750.840.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.533.300.000	22.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		99.270.518.743	45.749.249.770
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(1.829.571.799.925)**	**(786.492.904.264)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		540.037.378.000	-
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	78.016.750.000
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số		(93.427.250.000)	(20.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	1.002.998.294.569	217.005.924.465
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(402.732.301.956)	(476.068.456.898)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	26.3, 27	(206.672.557.744)	(122.918.752.398)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**840.203.562.869**	**(323.964.534.831)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**2.095.108.622**	**1.150.518.333.955**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.082.081.217.039**	**931.562.883.084**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**2.084.176.325.661**	**2.082.081.217.039**

Nguyễn Quế Anh	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

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 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai 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 TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước			
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 555 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 514).

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.

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 2018.

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 không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3. 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 cấn 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 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3. 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.

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; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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 phượng 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 cấn 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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các 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 hạch toán 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 hạch toán 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 hạch toán 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 hạch toán 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.

3.15 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.

3.16 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.

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.17 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.

3.18 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 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 được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

3.19 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 chó 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 hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	9.409.688.849	7.930.386.094
Tiền gửi ngân hàng	832.505.757.388	525.918.070.989
Các khoản tương đương tiền *(*)*	1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
TỔNG CỘNG	**2.084.176.325.661**	**2.082.081.217.039**

(*) 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 5,2%/năm đến 6,5%/năm.

Các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền có giá trị 198.966.146.949 VND được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty *(TM số 22)*.

5. 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 sáu tháng với lãi suất dao động từ 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các khách hàng khác	263.013.848.415	220.067.135.620
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 33)*	5.842.172.082	6.954.663.426
TỔNG CỘNG	**268.856.020.497**	**227.021.799.046**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	162.309.631.117	32.251.024.452
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	*111.676.676.364*	*-*
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	*19.308.017.957*	*27.984.607.179*
- Khác	*31.324.936.796*	*4.266.417.273*
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	137.806.490.994	145.301.803.060
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	*17.361.072.153*	*17.361.072.153*
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	*16.371.653.270*	*21.014.887.330*
- Khác	*104.073.765.571*	*64.398.154.838*
Khác	7.495.312.066	2.142.642.334
TỔNG CỘNG	**307.611.434.177**	**119.806.708.954**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	236.988.551.748	41.780.000.000
Dài hạn	39.200.000.000	36.052.361.840
TỔNG CỘNG	**276.188.551.748**	**77.832.361.840**

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

Bên vay	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Công ty Cổ phần Việt Thiên Lâm			
Khoản vay 1	210.625.303.873	Ngày 24 tháng 12 năm 2019	6,0
Ông Nguyễn Thành Đồng			
Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2019	6,0
Khoản vay 2	289.812.545	Ngày 5 tháng 7 năm 2019	6,0
	20.289.812.545		
Bà Vũ Bích Lan			
Khoản vay 1	6.073.435.330	Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
Khoản vay 2	17.000.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2020	6,0
Khoản vay 3	13.000.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	6,0
Khoản vay 4	2.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2020	6,0
Khoản vay 5	2.000.000.000	Ngày 7 tháng 10 năm 2020	6,0
Khoản vay 6	2.000.000.000	Ngày 5 tháng 11 năm 2020	6,0
Khoản vay 7	1.200.000.000	Ngày 6 tháng 11 năm 2020	6,0
Khoản vay 8	2.000.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	6,0
	45.273.435.330		
TỔNG CỘNG	**276.188.551.748**		
Trong đó:			
- *Cho vay ngắn hạn*	*236.988.551.748*		
- *Cho vay dài hạn*	*39.200.000.000*		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng mua cổ phần *(i)*	802.222.444.493	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	124.934.334.187	79.533.369.186
Tạm ứng khác cho nhân viên	22.577.107.890	14.612.053.758
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	27.747.860.897	64.440.255.459
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	15.334.876.069	19.270.300.089
Khác	29.754.502.249	16.772.805.351
	1.022.571.125.785	194.628.783.843
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD *(ii)*	31.603.067.476	34.391.676.806
Ký quỹ	128.241.950.277	6.049.601.919
	159.845.017.753	40.441.278.725
TỔNG CỘNG	**1.182.416.143.538**	**235.070.062.568**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*1.182.416.143.538*	*234.520.062.568*
Phải thu các bên liên quan (TM số 33)	-	*550.000.000*

(i) Khoản này thể hiện phần tạm ứng để mua cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm, công ty đang sở hữu dự án Khu Biệt thự Đại Phước Paragon với quy mô 454.757 m^2 tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, theo các Hợp đồng Tổng thể ngày 26 tháng 10 năm 2018 và các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần trong năm 2018. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch chuyển nhượng này vẫn chưa hoàn thành theo các điều kiện tiên quyết quy định trong các Hợp đồng Tổng thể.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(i)*	3.252.989.532.591	3.872.952.698.924
Dịch vụ tổng thầu	2.960.800.502	10.818.336.538
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.278.250.739	235.856.517
TỔNG CỘNG	**3.261.228.583.832**	**3.884.006.891.979**
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Long An (*) (**)	*885.412.148.518*	*1.480.845.916.553*
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	*832.464.045.050*	*708.214.359.402*
Dự án Nguyên Sơn	*555.929.824.366*	*185.707.541.848*
Dự án Phú Hữu	*344.987.198.111*	*672.413.436.691*
Dự án Areco	*261.613.512.658*	*173.402.496.527*
Dự án Tân Thuận Đông	*127.212.426.394*	*79.287.084.075*
Dự án Phước Long B - Mở rộng	*76.737.170.946*	*74.029.045.476*
Dự án Thảo Nguyên	*48.142.041.859*	*48.142.041.859*
Dự án Cần Thơ	*40.551.601.822*	*41.525.135.447*
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	*21.934.910.691*	*13.621.926.254*
Dự án Fuji	*4.803.147.988*	*270.846.102.154*
Dự án Nam Long – Hồng Phát	*2.394.288.973*	*87.767.753.797*
Dự án Phước Long B - Cao tầng	*389.782.187*	*2.130.493.914*
Khác	*50.417.433.028*	*35.019.364.927*

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty *(TM số 22)*:

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 55.491.788.360 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 74.200.742.123 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	11.417.757.397	7.449.389.729
Chi phí hoa hồng môi giới	9.910.007.709	81.398.301.995
Chi phí hoạt động	4.592.102.003	10.526.654.269
Khác	541.940.438	2.032.195.733
	26.461.807.547	101.406.541.726
Dài hạn		
Chi phí xây dựng nhà mẫu	6.106.689.470	-
Công cụ, dụng cụ	3.447.391.698	2.568.726.010
Hoa hồng môi giới	1.686.882.478	-
Khác	308.611.326	285.250.149
	11.549.574.972	2.853.976.159
TỔNG CỘNG	**38.011.382.519**	**104.260.517.885**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	54.079.091.123	13.130.125.769	8.645.476.184	6.008.023.788	1.472.333.846	83.335.050.710
Mua mới	-	3.056.181.818	311.818.182	189.285.455	52.200.000	3.609.485.455
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.514.877.313)	-	-	-	-	(3.514.877.313)
Số cuối năm	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*3.738.339.282*	*3.115.209.990*	*1.705.921.744*	*2.427.567.201*	*1.292.036.145*	*12.279.074.362*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(21.369.919.107)	(7.454.784.102)	(6.250.849.856)	(3.650.901.862)	(1.054.374.124)	(39.780.829.051)
Khấu hao trong năm	(1.614.547.726)	(1.435.469.857)	(1.662.647.675)	(479.389.323)	(95.974.167)	(5.288.028.748)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.452.834.201	-	-	-	-	1.452.834.201
Số cuối năm	(21.531.632.632)	(8.890.253.959)	(7.913.497.531)	(4.130.291.185)	(1.150.348.291)	(43.616.023.598)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	32.709.172.016	5.675.341.667	2.394.626.328	2.357.121.926	417.959.722	43.554.221.659
Số cuối năm	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.333.272.526	5.473.980.155	18.807.252.681
Mua mới	-	1.549.400.000	1.549.400.000
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(810.193.022)	-	(810.193.022)
Số cuối năm	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*889.165.600*	*889.165.600*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.797.269.486)	(4.106.348.065)	(5.903.617.551)
Hao mòn trong năm	(260.865.461)	(863.591.564)	(1.124.457.025)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	159.452.882	-	159.452.882
Số cuối năm	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.536.003.040	1.367.632.090	12.903.635.130
Số cuối năm	10.624.397.439	2.053.440.526	12.677.837.965

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.673.072.804	39.747.788.864	48.420.861.668
Chuyển từ hàng tồn kho	-	4.134.687.195	4.134.687.195
Chuyển từ tài sản cố định	810.193.022	3.514.877.313	4.325.070.335
Số cuối năm	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*816.491.827*	*816.491.827*
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.517.217.981)	(7.063.198.982)	(15.580.416.963)
Tăng trong năm	(154.986.386)	(1.849.333.533)	(2.004.319.919)
Chuyển từ tài sản cố định	(159.452.882)	(1.452.834.201)	(1.612.287.083)
Số cuối năm	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	155.854.823	32.684.589.882	32.840.444.705
Số cuối năm	651.608.577	37.031.986.656	37.683.595.233

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.581.285.073	14.925.009.199
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.470.927.889)	(8.406.346.165)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 35.

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 2018. 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.

15. 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 15.1)*	1.680.011.672.741	749.529.554.094
Đầu tư dài hạn khác (*TM số 15.2*)	4.409.000.000	5.942.300.000
TỔNG CỘNG	**1.684.420.672.741**	**755.471.854.094**

15.1 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 Southgate *(i)*	Bất động sản	50	916.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki *(ii)*	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			**1.667.334.000.000**		**750.834.000.000**

(i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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

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

15.1 *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:

VND

	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	*NNH Mizuki*	*Southgate*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm	-	-	916.500.000.000	916.500.000.000
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.667.334.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua:				
Số đầu năm	(166.507.471)	(1.137.938.435)	-	(1.304.445.906)
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	844.593.527	11.863.067.172	1.274.457.948	13.982.118.647
Số cuối năm	678.086.056	10.725.128.737	1.274.457.948	12.677.672.741
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	667.492.529	748.862.061.565	-	749.529.554.094
Số cuối năm	1.512.086.056	760.725.128.737	917.774.457.948	1.680.011.672.741

15.2 *Các khoản đầu tư tài chính khác*

Tên công ty	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá mua*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá mua*
	%		*VND*	*%*		*VND*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	4,00	200.000	2.000.000.000	7,00	353.330	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	1,25	150.000	2.409.000.000	1,25	150.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG			**4.409.000.000**			**5.942.300.000**

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyên Sơn
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	32.906.583.473
Giá trị hao mòn:	
Số đầu năm	(24.101.063.138)
Hao mòn trong năm	(5.031.725.905)
Số cuối năm	(29.132.789.043)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.805.520.335
Số cuối năm	3.773.794.430

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần 6D	*28.343.887.982*	*30.880.311.020*
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	*17.111.417.456*	*22.794.549.217*
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	*16.716.758.252*	*364.833.650*
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	*12.743.196.496*	*-*
- Công ty Cổ phần QH Plus	*9.616.845.583*	*3.793.193.267*
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương	*-*	*70.000.000.000*
- Công ty TNHH Hoàng Nam	*-*	*39.632.500.000*
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	*185.385.114.812*	*124.017.039.638*
TỔNG CỘNG	**269.917.220.581**	**291.482.426.792**

18. 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	1.036.391.527.754	1.236.617.106.019
Trả trước từ các bên liên quan *(TM số 33)*	43.900.075.512	13.323.474.303
TỔNG CỘNG	**1.080.291.603.266**	**1.249.940.580.322**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	186.311.987.531	326.015.025.537	(346.201.254.439)	166.125.758.629
Thuế giá trị gia tăng	56.585.582.507	222.121.995.369	(272.289.512.758)	6.418.065.118
Thuế thu nhập cá nhân	5.523.209.929	48.952.450.294	(45.827.375.536)	8.648.284.687
Các loại thuế khác	2.489.443	10.546.681.318	(6.841.524.151)	3.707.646.610
TỔNG CỘNG	**248.423.269.410**	**607.636.152.518**	**(671.159.666.884)**	**184.899.755.044**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	458.622.173.443	569.448.527.064
Chi phí lãi vay phải trả	5.995.682.503	22.936.423.760
Các khoản chi phí hoạt động khác	41.114.821.207	73.216.860.238
TỔNG CỘNG	**505.732.677.153**	**665.601.811.062**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(*)*	144.776.195.356	21.600.000.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	79.243.562.079	105.242.355.855
Đặt cọc của khách hàng	16.280.685.173	68.942.494.930
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	15.303.273.059	30.824.354.511
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	10.250.040.391	1.556.124.131
Hợp tác với Mizuki	5.650.000.000	-
Ký quỹ đã nhận	920.385.000	895.135.000
Khác	39.431.937.352	55.723.080.806
TỔNG CỘNG	**311.856.078.410**	**284.783.545.233**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*306.206.078.410*	*284.783.545.233*
Phải trả cho bên liên quan (TM 33)	*5.650.000.000*	-

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 144.776.195.356 VND để xây dựng dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m2 tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.

22. VAY VÀ NỢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng *(TM số 22.1)*	146.577.301.995	113.644.486.982
Vay dài hạn đến hạn trả *(TM số 22.2)*	54.843.930.300	99.522.177.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân	-	2.800.000.000
	201.421.232.295	215.966.663.982
Vay dài hạn		
Trái phiếu *(TM số 22.3)*	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ ngân hàng *(TM số 22.2)*	183.359.634.300	228.548.210.000
	805.983.254.317	228.548.210.000
TỔNG CỘNG	**1.007.404.486.612**	**444.514.873.982**

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 1	56.054.287.400	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2019 đến ngày 5 tháng 11 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tiền gửi ngân hàng và và các khoản tương đương tiền *(TM số 4)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 2	20.523.069.600	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 19 tháng 10 năm 2019		7,5	Tiền gửi ngân hàng và và các khoản tương đương tiền *(TM số 4)*
Ngân hàng Stardard Chartered Việt Nam	69.999.944.995	Ngày 22 tháng 3 năm 2019		5,3 – 6,4	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An *(TM số 10)*
TỔNG CỘNG	**146.577.301.995**				

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,0	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam *(TM số 10)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	23.945.712.600	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	9,3	Tiền gửi ngân hàng và và các khoản tương đương tiền *(TM số 4)*
TỔNG CỘNG	**238.203.564.600**				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	*54.843.930.300*				
- Vay dài hạn	*183.359.634.300*				

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 *Trái phiếu*

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 6,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng tài trợ cho các dự án.

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

VND

	Vay	*Trái phiếu*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	444.514.873.982	-	444.514.873.982
Tiền thu từ đi vay	342.998.294.569	660.000.000.000	1.002.998.294.569
Tiền chi trả nợ gốc	(402.732.301.956)	-	(402.732.301.956)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(37.376.379.983)	(37.376.379.983)
Số cuối năm	384.780.866.595	622.623.620.017	1.007.404.486.612

23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VND với mệnh giá là 1.000.000.000 VND/trái phiếu cho cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu.

Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 28 tháng 9 năm 2018 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 27.560.355 cổ phần phổ thông để chuyển đổi 500 trái phiếu với mệnh giá 275.603.550.000 VND thành cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 40/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, với tổng số cổ phiếu mới được phát hành cho các trái chủ là 27.560.355 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá chuyển đổi là 18.142 VND/cổ phiếu. Vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn Số 7344/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đây là phần 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, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Mizuki	322.199.904.307	324.012.523.608
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	-
TỔNG CỘNG	**718.151.289.307**	**324.012.523.608**

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	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*	*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.081.198.777	578.402.902.765	40.503.427.830	2.483.759.303.432
Phát hành cổ phiếu	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	-	-	9.471.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	141.537.390.000	-	-	-	-	(141.537.390.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	535.017.043.345	-	535.017.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(67.534.715.430)	-	(67.534.715.430)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.913.667.677	(40.032.548.968)	-	(36.118.881.291)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(3.906.107.336)	-	-	(3.906.107.336)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(566.831.142)	-	(566.831.142)
Số cuối năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.088.759.118	863.748.460.570	40.503.427.830	2.920.121.411.578
Năm nay								
Số đầu năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.088.759.118	863.748.460.570	40.503.427.830	2.920.121.411.578
Phát hành cổ phiếu *(i)*	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	-	-	582.098.826.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(25.739.208.000)	-	-	-	-	(25.739.208.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu *(ii)*	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi *(TM số 23)*	275.603.550.000	245.617.361.306	-	-	-	-	(40.503.427.830)	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	763.470.215.198	-	763.470.215.198
Cổ tức công bố *(iii)*	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	9.289.552.591	(41.994.385.200)	-	(32.704.832.609)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(220.236.576)	(8.161.700.570)	-	-	(8.381.937.146)
Số cuối năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	-	4.600.314.962.677

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 17 tháng 4 năm 2018, Công ty đã phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 18.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017 và theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị có liên quan.

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 5806/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.680.616 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 25a/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2018 và Số 32/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 27 tháng 8 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 21 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 21.224.257 cổ phiếu theo tỷ lệ 11,25% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 13/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 5 năm 2018. Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 7 năm 2018 cập nhật việc tăng vốn này.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 16 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt tại mức 1,89% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, Công ty đang tạm ứng cổ tức bằng tiền tại mức 2,5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

26.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Cổ phiếu đã được duyệt	**239.136.918**	**157.226.409**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*239.136.918*	*157.226.409*
Cổ phiếu phổ thông	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	*(9.544.956)*	*(7.149.780)*
Cổ phiếu phổ thông	(9.544.956)	(7.149.780)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	229.591.962	150.076.629

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.3 *Tình hình tăng giảm vốn cổ phần*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong năm	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối năm	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	79.266.995.820	67.534.715.430
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	70.573.079.560	67.824.642.598

26.4 *Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng phúc lợi*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	28.922.510.372	10.594.143.476
Tăng trong năm	32.704.832.609	36.118.881.291
Giảm trong năm	(17.636.515.365)	(17.790.514.395)
Só cuối năm	43.990.827.616	28.922.510.372

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn điều lệ đã góp	522.386.883.970	618.195.623.970
Thặng dư vốn	26.412.286.830	26.412.286.830
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	648.746.284	731.528.491
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	135.271.329.338	157.817.262.562
TỔNG CỘNG	**684.189.248.746**	**802.626.704.177**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	802.626.704.177	663.514.306.406
Góp vốn thêm	-	155.516.750.000
Thoái vốn trong năm	(95.808.740.000)	(136.927.250.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	123.722.359.660	221.147.738.207
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty	-	(273.168.858)
Cổ tức đã trả	(146.268.292.884)	(100.236.667.800)
Quỹ	(82.782.207)	(115.003.778)
Số cuối năm	684.189.248.746	802.626.704.177
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	*136.099.478.184*	*55.094.109.800*

28. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**3.479.607.604.703**	**3.164.844.260.274**
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	*2.399.239.768.591*	*2.243.494.278.556*
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	*791.500.000.000*	*838.344.399.663*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*257.171.209.015*	*64.108.264.616*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	*21.581.285.073*	*14.925.009.199*
Doanh thu xây dựng	*10.115.342.024*	*3.972.308.240*
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	-	(3.532.614.108)
Doanh thu thuần	**3.479.607.604.703**	**3.161.311.646.166**
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	*2.399.239.768.591*	*2.239.961.664.448*
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	*791.500.000.000*	*838.344.399.663*
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	*257.171.209.015*	*64.108.264.616*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*21.581.285.073*	*14.925.009.199*
Doanh thu xây dựng	*10.115.342.024*	*3.972.308.240*
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	*2.460.594.659.950*	*2.305.093.957.103*
Doanh thu với bên liên quan	*1.019.012.944.753*	*856.217.689.063*

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	102.148.994.247	48.436.002.638
Lãi được chia từ HĐHTKD	26.518.996.108	41.357.048.118
Cổ tức được nhận	367.168.794	4.957.813.584
Tiền thu từ lãi phạt nộp chậm	10.167.967	-
TỔNG CỘNG	**129.045.327.116**	**94.750.864.340**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự *(*)*	1.443.777.515.737	1.414.031.746.838
Giá vốn chuyển nhượng dự án *(*)*	412.122.825.456	384.759.699.320
Giá vốn dịch vụ cung cấp	98.330.580.177	55.553.876.435
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.470.927.889	8.406.346.165
Giá vốn xây dựng	9.447.609.703	3.616.573.548
TỔNG CỘNG	**1.976.149.458.962**	**1.866.368.242.306**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP (tiếp theo)

(*) Giá vốn hàng hóa bất động sản bao gồm các khoản trích trước như sau:

VND

	Năm nay			*Năm trước*		
	Chi phí thực tế đã phát sinh	*Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm*	*Chi phí thực tế đã phát sinh*	*Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2017*	*Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm*
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.082.833.136.803	360.944.378.934	1.443.777.515.737	1.408.553.558.379	5.478.188.459	1.414.031.746.838
Giá vốn chuyển nhượng dự án	309.092.119.092	103.030.706.364	412.122.825.456	232.552.746.991	152.206.952.329	384.759.699.320
TỔNG CỘNG	**1.391.925.255.895**	**463.975.085.298**	**1.855.900.341.193**	**1.641.106.305.370**	**157.685.140.788**	**1.798.791.446.158**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	117.614.552.117	78.912.122.056
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	76.215.429.501	44.236.137.120
Chi phí nhân viên	17.171.782.122	33.737.693.578
Phí tư vấn	7.652.542.590	13.651.610.765
Khác	33.126.092.396	47.973.189.282
	251.780.398.726	218.510.752.801
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	162.196.604.556	135.497.727.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.285.405.683	31.078.275.970
Chi phí thuê	4.354.913.104	3.681.731.832
Khấu hao	2.690.868.904	2.029.051.681
Khác	29.269.556.424	22.886.480.517
	238.797.348.671	195.173.267.757
TỔNG CỘNG	**490.577.747.397**	**413.684.020.558**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	36.407.185.577	28.535.115.775
Chi phí tài chính khác	607.496.486	801.621.851
TỔNG CỘNG	**37.014.682.063**	**29.336.737.626**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thuế TNDN hiện hành	314.978.657.956	337.849.984.186
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	11.036.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.015.025.537	338.630.474.712
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại *(TM số 32.3)*	(85.202.825.107)	(144.553.313.939)
TỔNG CỘNG	**240.812.200.430**	**194.077.160.773**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.128.004.775.288**	**950.241.942.325**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	218.960.615.961	190.048.388.469
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)		
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	(855.971.184)
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	1.289.239.073	1.181.440.047
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	1.006.345.181	1.006.345.181
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(8.168.399.769)	(8.689.332.788)
Lỗ phát sinh trong năm của các công ty con	-	27.584.120
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.143.487.020)	(1.227.779.445)
Chi phí không được khấu trừ khác	33.071.519.423	9.183.825.285
Lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	2.622.170.562
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	796.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN	**240.812.200.430**	**194.077.160.773**

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	219.793.957.359	163.281.698.774	56.512.258.585	112.813.198.336
Chi phí phải trả	32.701.605.411	27.720.182.689	4.981.422.722	12.368.901.246
Khác	2.717.414.216	3.465.071.848	(747.657.632)	676.244.079
	255.212.976.986	***194.466.953.311***		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	-	-	-	2.696.372.478
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(36.636.898.067)	24.456.801.432	15.998.597.800
	(12.180.096.634)	***(36.636.898.067)***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***85.202.825.107***	***144.553.313.939***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Southgate	Công ty liên doanh	Góp vốn HĐHTKD	916.500.000.000	-
		Bán dự án	791.500.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	74.359.327.273	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	152.659.974.753	17.873.290.000
		Góp vốn	5.650.000.000	750.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ thiết kế	426.824.546	-
		Cho thuê	66.818.182	
		Bán dự án	-	838.344.399.063

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 6)*				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu dịch vụ tổng thầu và xây dựng	5.681.166.985	6.612.908.329
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	161.005.097	341.755.097
			5.842.172.082	**6.954.663.426**
Phải thu ngắn hạn khác *(TM số 9)*				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	-	550.000.000
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn *(TM số 18)*				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	43.900.075.512	13.323.474.303
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 21)*				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn HĐHTKD	5.650.000.000	-

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	9.232.382.800	8.733.803.167
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	7.827.376.210	6.995.757.380
TỔNG CỘNG	**17.059.759.010**	**15.729.560.547**

34. 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)*	**763.470.215.198**	**535.017.043.345**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	*(40.538.808.608)*	*(37.451.193.034)*
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(VND)*	-	9.472.530.047
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	**722.931.406.590**	**507.038.380.358**
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm *(VND) (ii)*	205.338.917	166.280.186
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi *(VND) (iii)*	-	21.276.596
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	**205.338.917**	**187.556.782**
Lãi trên cổ phiếu *(VND)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*3.521*	*2.992*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*3.521*	*2.703*

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 21 tháng 4 năm 2018.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 21.224.257 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu *(TM số 26.1)*.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 các trái phiếu này đã được chuyển đổi thành vốn cổ phần *(TM số 26)*.

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Dưới một năm	11.732.276.491	13.778.381.205
Từ một đến năm năm	27.486.746.979	15.614.462.606
Trên năm năm	3.923.975.000	-
TỔNG CỘNG	**43.142.998.470**	**29.392.843.811**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Dưới một năm	18.950.018.773	14.492.892.666
Từ một đến năm năm	31.288.805.857	21.276.505.140
TỔNG CỘNG	**50.238.824.630**	**35.769.397.806**

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VND

	Giá trị theo hợp đồng	*Giá trị đã ghi nhận*	*Giá trị cam kết còn lại*
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	327.080.070.000	282.119.740.000	44.960.330.000
Dự án Areco	199.436.860.000	68.965.240.000	130.471.620.000
Dự án Fuji Residence	168.386.290.000	167.614.980.000	771.310.000
Dự án Flora Anh Đào	156.241.620.000	144.365.950.000	11.875.670.000
Dự án Bình Dương	63.982.880.000	63.932.090.000	50.790.000
Dự án Hoàng Nam	58.277.550.000	28.812.730.000	29.464.820.000
Dự án Long An	57.172.760.000	48.284.400.000	8.888.360.000
Dự án Nguyên Sơn	56.132.790.000	16.718.250.000	39.414.540.000
Dự án Tân Thuận Đông	47.290.290.000	46.523.330.000	766.960.000
Dự án Kykio Residence	26.715.680.000	22.328.070.000	4.387.610.000
Các dự án khác	38.716.280.000	29.332.260.000	9.384.020.000
TỔNG CỘNG	**1.199.433.070.000**	**918.997.040.000**	**280.436.030.000**

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

Vào tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần với Portsville Pte Ltd để mua lại 70% vốn cổ phần trong Công ty Đồng Nai Waterfront City, công ty đang sở hữu dự án Khu Đô thị ven sông Đồng Nai Waterfront với quy mô 169.310 m^2 tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch trên vẫn đang trong tiến trình thực hiện.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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.

Nguyễn Quế Anh	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019