

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-44
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2018	45

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.316.846.832.992	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		1.879.487.191.303	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	354.590.857.521	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		3.211.061.174.834	3.884.006.891.979
141	1. Hàng tồn kho	10	3.211.061.174.834	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 GTGT 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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.255.002.453.349	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 hao mòn 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		271.173.943.519	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		255.850.574.117	194.466.953.311
269	3. Lợi thế thương mại	16	3.773.794.430	8.805.520.335
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.571.849.286.341	7.905.947.571.513

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

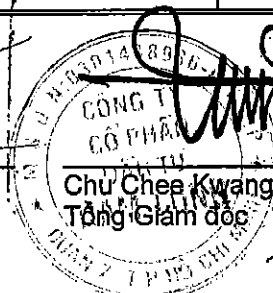
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
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	19	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		62.570.904.230	49.303.529.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		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	21	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		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		5.281.953.822.900	3.722.748.115.755
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.281.953.822.900	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	-	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	1.291.164.336.225	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		715.690.210.161	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		9.571.849.286.341	7.905.947.571.513

Nguyễn Quốc Anh
Người lập

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



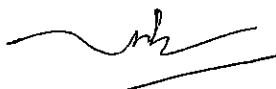
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	813.507.497.455	1.524.644.711.635	3.553.966.931.976	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	813.507.497.455	1.524.644.711.635	3.553.966.931.976	3.161.311.646.166
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(495.220.204.485)	(984.669.644.155)	(2.053.696.771.889)	(1.866.368.242.306)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		318.287.292.970	539.975.067.480	1.500.270.160.087	1.294.943.403.860
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	43.131.887.133	29.770.301.160	129.045.327.116	94.750.864.340
22	7. Chi phí hoạt động tài chính - Trong đó: chi phí lãi vay	30	(17.136.333.731) (6.433.506.703)	(7.067.392.732) (7.153.116.489)	(37.014.682.063) (24.247.087.550)	(29.336.737.626) (28.535.115.775)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	8.371.988.733	(960.432.618)	13.982.118.647	(2.868.197.762)
25	9. Chi phí bán hàng		(86.624.069.523)	(134.292.061.124)	(251.780.398.726)	(218.510.752.801)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(91.502.954.898)	(72.653.488.730)	(238.797.348.671)	(195.173.267.757)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		174.527.810.684	354.771.993.436	1.115.705.176.390	943.805.312.254
31	12. Thu nhập khác		5.362.221.620	6.037.400.232	18.875.891.161	9.752.434.133
32	13. Chi phí khác		(5.566.240.509)	(2.537.916.772)	(9.764.277.917)	(3.315.804.062)
40	14. Lợi nhuận khác		(204.018.889)	3.499.483.460	9.111.613.244	6.436.630.071
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		174.323.791.795	358.271.476.896	1.124.816.789.634	950.241.942.325

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(75.369.202.370)	(107.344.012.387)	(326.015.025.537)	(338.630.474.712)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	37.317.207.047	40.487.779.869	85.840.422.238	144.553.313.939
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		136.271.796.472	291.415.244.378	884.642.186.335	756.164.781.552
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		125.776.951.688	183.097.269.842	760.919.826.675	535.017.043.345
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.494.844.784	108.317.974.536	123.722.359.660	221.147.738.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	576	1.024	3.509	2.992
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	576	937	3.509	2.703

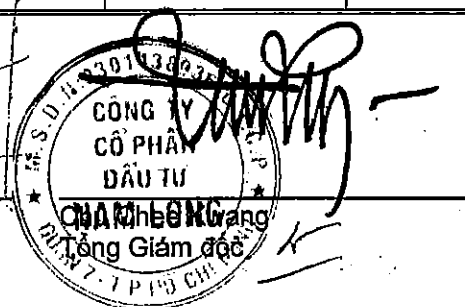


Nguyễn Quế Anh
Người lập

Ngày 18 tháng 1 năm 2019



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



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

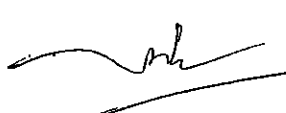
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.124.816.789.634	950.241.942.325
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
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	30	24.247.087.550	28.535.115.775
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.017.702.370.595	898.952.372.674
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		(1.231.369.617.395)	634.063.948.014
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		670.905.778.681	(179.157.167.918)
11	Tăng các khoản phải trả		90.901.540.318	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 thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(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		189.240.901.185	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 và gửi tiền có kỳ hạn		(240.625.303.873)	(108.628.488.089)
24	Tiền thu cho vay		44.318.766.037	10.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(916.500.000.000)	(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 tiền gửi và cổ tức		99.270.518.743	45.749.249.770
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.027.349.355.432)	(786.492.904.264)

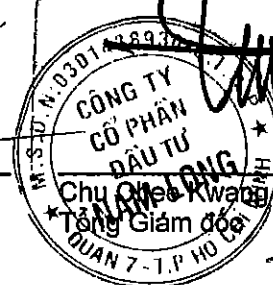
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		540.037.378.000 -	- 155.516.750.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(93.427.250.000)	(97.500.000.000)
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		(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
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 1 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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, hai công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
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	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư 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 MTV Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	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 Cổ phần Southgate	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong kỳ hiện hành của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực 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 bê tông; 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/ 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 Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

3.9 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

► *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 kỳ.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi 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

Doanh thu 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

3.20 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 kỳ 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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	<u>2.084.176.325.661</u>	<u>2.082.081.217.039</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,5%/năm.

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 từ khách hàng	263.013.848.415	220.067.135.620
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.842.172.082	6.954.663.426
	<u>268.856.020.497</u>	<u>227.021.799.046</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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
- Võ Thị Nguyệt Hồng	46.728.750.000	1.000.000.000
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	33.984.607.179	27.984.607.179
- Khác	81.596.273.938	3.266.417.273
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	188.923.647.552	85.413.042.168
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	16.371.653.270	21.014.887.330
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	9.903.667.303	-
- Khác	162.648.326.979	64.398.154.838
Khác	3.357.578.852	2.142.642.334
TỔNG CỘNG	<u>354.590.857.521</u>	<u>119.806.708.954</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	210.625.303.873	-	
Phải thu về cho vay cá nhân			
<i>Ngắn hạn</i>	26.363.247.875	41.780.000.000	
<i>Dài hạn</i>	39.200.000.000	36.052.361.840	
	<u>276.188.551.748</u>	<u>77.832.361.840</u>	
<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	VND		%/năm
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm</i>			
Khoản vay 1	210.625.303.873	Ngày 24 tháng 12 năm 2019	6,0
<i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i>			
Khoản vay 1	289.812.545	Ngày 5 tháng 7 năm 2019	6,0
Khoản vay 2	20.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2019	6,0
<i>Bà Vũ Bích Lan</i>			
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
TỔNG CỘNG	<u>276.188.551.748</u>		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	236.988.551.748		
- Cho vay dài hạn	39.200.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Tạm ứng mua cổ phần	802.222.444.493	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	114.827.802.001	75.094.337.000
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
Tạm ứng khác cho nhân viên	32.683.640.076	19.051.085.944
Khác	29,754,502,249	16.772.805.351
	<u>1.022.571.125.785</u>	<u>194.628.783.843</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	31.603.067.476	34.391.676.806
Ký quỹ	128.241.950.277	6.049.601.919
	<u>159.845.017.753</u>	<u>40.441.278.725</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.182.416.143.538</u>	<u>235.070.062.568</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	1.182.416.143.538	234.520.062.568
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	550.000.000

- (i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 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%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.204.661.492.496	3.872.952.698.924
Dịch vụ tổng thầu (ii)	1.121.431.599	10.818.336.538
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.278.250.739	235.856.517
TỔNG CỘNG	3.211.061.174.834	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 Phú Hữu	344.987.198.111	672.413.436.691
Dự án Nguyễn Sơn	555.929.824.366	185.707.541.848
Dự án Areco	261.613.512.658	173.402.496.527
Dự án Tân Thuận Đông	78.659.450.573	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 Fuji	4.803.147.988	270.846.102.154
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	21.934.910.691	13.621.926.254
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	50.642.368.754	35.019.364.927
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia - Nam Sài Gòn	1.121.431.599	10.818.336.538

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	9.910.007.709	81.398.301.995
Công cụ, dụng cụ	11.417.757.397	7.449.389.729
Khác	5.134.042.441	12.558.850.002
	<u>26.461.807.547</u>	<u>101.406.541.726</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.686.882.478	-
Công cụ, dụng cụ	3.447.391.698	2.568.726.010
Khác	6.415.300.796	285.250.149
	<u>11.549.574.972</u>	<u>2.853.976.159</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.011.382.519</u>	<u>104.260.517.885</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ 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 qua bất động sản đầu tư (BĐSDT)	(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
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 qua BĐSĐT	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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN 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 qua BĐSĐT	(810.193.022)	-	(810.193.022)
Số cuối năm	<u>12.523.079.504</u>	<u>7.023.380.155</u>	<u>19.546.459.659</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.839.809.841)	(4.063.807.710)	(5.903.617.551)
Hao mòn trong năm	(218.325.106)	(906.131.919)	(1.124.457.025)
Chuyển qua BĐSĐT	159.452.882	-	159.452.882
Số cuối năm	<u>(1.898.682.065)</u>	<u>(4.969.939.629)</u>	<u>(6.868.621.694)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>11.493.462.685</u>	<u>1.410.172.445</u>	<u>12.903.635.130</u>
Số cuối năm	<u>10.624.397.439</u>	<u>2.053.440.526</u>	<u>12.677.837.965</u>

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	<u>9.483.265.826</u>	<u>47.397.353.372</u>	<u>56.880.619.198</u>
Giá trị 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	<u>(8.831.657.249)</u>	<u>(10.365.366.716)</u>	<u>(19.197.023.965)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>155.854.823</u>	<u>32.684.589.882</u>	<u>32.840.444.705</u>
Số cuối năm	<u>651.608.577</u>	<u>37.031.986.656</u>	<u>37.683.595.233</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	1.680.011.672.741	749.529.554.094
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	4.409.000.000	5.942.300.000
TỔNG CỘNG	<u>1.684.420.672.741</u>	<u>755.471.854.094</u>

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 ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.667.334.000.000</u>		<u>750.834.000.000</u>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu đô thị Waterpoint trên quy mô diện tích 165 hecta tại xã AnThạnh, 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 liên kết này bao gồm:

	Công ty Cổ phần Southgate	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	VND
Giá trị đầu tư	-	750.000.000.000	834.000.000	750.834.000.000
Số đầu năm				916.500.000.000
Góp vốn trong năm	916.500.000.000	-	-	916.500.000.000
Số cuối năm	916.500.000.000	750.000.000.000	834.000.000	1.667.334.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua				
Số đầu năm	-	(1.137.938.435)	(166.507.471)	(1.304.445.906)
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	1.274.457.948	11.863.067.172	844.593.527	13.982.118.647
Số cuối năm	1.274.457.948	10.725.128.737	678.086.056	12.677.672.741
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	748.862.061.565	667.492.529	749.529.554.094
Số cuối năm	917.774.457.948	760.725.128.737	1.512.086.056	1.680.011.672.741

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyễn Sơn</i>	
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.906.583.473</u>
Giá trị hao mòn:	
Số đầu năm	(24.101.063.138)
Khấu trừ trong năm	<u>(5.031.725.905)</u>
Số cuối năm	<u>(29.132.789.043)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>8.805.520.335</u>
Số cuối năm	<u>3.773.794.430</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán:		
- Công ty Cổ phần 6D	28.343.887.982	30.880.311.020
- Công ty TNHH TMDV Quốc Thịnh	14.467.202.252	364.833.650
- Công ty Phan Vũ	17.111.417.456	22.794.549.217
- Công ty Cổ phần QH Plus	9.616.845.583	3.793.193.267
- Công ty Cổ phần bê tông Hồng Hà	12.743.196.496	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du Lịch Bình Dương	-	70.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Nam	-	39.632.500.000
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	187.634.670.812	124.017.039.638
TỔNG CỘNG	<u>269.917.220.581</u>	<u>291.482.426.792</u>

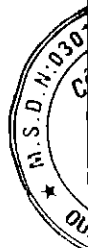
18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước từ người mua khác (*)	1.036.391.527.754	1.236.617.106.019
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 32)	43.900.075.512	13.323.474.303
TỔNG CỘNG	<u>1.080.291.603.266</u>	<u>1.249.940.580.322</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.125.758.629	186.311.987.531
Thuế giá trị gia tăng	6.418.065.118	56.585.582.507
Các loại thuế khác	12.355.931.297	5.525.699.372
TỔNG CỘNG	<u>184.899.755.044</u>	<u>248.423.269.410</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	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	<u>505.732.677.153</u>	<u>665.601.811.062</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	68.059.623.569	105.242.355.855
Phải trả tiền cọc của khách hàng	16.280.685.173	68.942.494.930
Phải trả vốn góp của cổ đông	-	39.427.250.000
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	10.983.273.059	30.824.354.511
Phải trả các nhà đầu tư của HĐHTKD	152.081.803.604	29.314.537.138
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	10.250.040.391	1.556.124.131
Hợp tác làm nút giao thông với công ty cổ phần NNH Mizuki	5.650.000.000	-
Ký quỹ đã nhận	1.118.885.000	895.135.000
Khác	47.431.767.614	8.581.293.668
	<u>311.856.078.410</u>	<u>284.783.545.233</u>
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	9.100.824.610	7.664.486.992
TỔNG CỘNG	<u>320.956.903.020</u>	<u>292.448.032.225</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>315.306.903.020</i>	<i>292.448.032.225</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>5.650.000.000</i>	<i>-</i>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ

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

22.1 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 phát triển hạ tầng dự án và bổ sung quỹ đất mới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	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	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	20.523.069.600	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 19 tháng 10 năm 2019		7,5	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Charter (Việt Nam)	<u>69.999.944.995</u>	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
TỔNG CỘNG	<u>146.577.301.995</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 12 năm 2019 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,0	Thế chấp quyền tài sản dự án Hoàng nam
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	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	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	<u>238.203.564.600</u>				

Trong đó:

- Vay dài hạn
đến hạn trả 54.843.930.300
- Vay dài hạn 183.359.634.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	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 Ibeworth Pte. Ltd. một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu. Trái phiếu sẽ được chuyển đổi sang cổ phiếu theo quyết định của trái chủ khi đến hạn và được hưởng lãi kể từ ngày mua trái phiếu với mức lãi suất bằng 7%/năm. Sẽ không có bất kỳ khoản lãi phát sinh kể từ Ngày thanh toán lãi ngay trước Ngày chuyển đổi liên quan nào sẽ được thanh toán đối với các trái phiếu đã được chuyển đổi tại giá chuyển đổi là 23.500 VND/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng nếu có.

Cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được trình bày như sau:

	VND
	Số cuối năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	500,000,000,000
Cơ cấu nợ gốc tại ngày đầu năm	471.345.926.226
Cộng: Giá trị phân bổ phần giá trị chiết khấu	10.349.557.250
Chuyển thành cổ phiếu	481.695.483.476
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	-

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 Nguyên Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, Công ty Cổ phần Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên kết này.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	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
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
Tăng vốn trong kỳ	151.118.990.000	(110.000.000)	-	-	-	-	-	151.008.990.000
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	535.017.043.345	-	535.017.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(209.072.105.430)	-	(209.072.105.430)
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	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	(25.739.208.000)	-	-	-	-	556.359.618.000
Chuyển đổi trái phiếu (Thuyết minh số 23)	275.603.550.000	245.617.361.306	-	-	-	-	(40.503.427.830)	480.717.483.476
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	760.919.826.675	-	760.919.826.675
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.704.832.609)	-	(32.704.832.609)
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	(220.236.576)	9.289.552.591	(9.289.552.591)	-	(220.236.576)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(8.161.700.570)	-	-	(8.161.700.570)
Số cuối năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.291.164.336.225	-	4.597.764.574.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 chào bán thành công 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. 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.
- (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. Vào ngày 26 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận Giấy chứng nhận số 3966/UBCK –QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được hồ sơ đệ trình từ Công ty liên quan đến việc đăng ký phát hành. Công ty hiện đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ này.

26.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm Số lượng	Số đầu năm Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	239.136.918	157.226.409
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	9.544.956	7.149.780
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.544.956	7.149.780
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	229.591.962	150.076.629

26.3 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong kỳ	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.391.369.180.000</u>	<u>1.572.264.090.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	79.266.995.820	67.534.715.430
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức đã trả	70.573.079.560	67.824.642.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	<u>684.189.248.746</u>	<u>802.626.704.177</u>

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

	VND	
	Năm nay	
Số đầu năm	802.626.704.177	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	123.722.359.660	
Thoái vốn trong kỳ	(95.808.740.000)	
Cổ tức đã trả	(146.268.292.884)	
Quỹ	(82.782.207)	
Số cuối năm	<u>684.189.248.746</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.553.966.931.976	3.164.844.260.274
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	2.399.239.768.591	2.243.494.278.556
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	331.530.536.287	64.108.264.616
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	21.581.285.073	14.925.009.199
<i>Doanh thu xây dựng</i>	10.115.342.025	3.972.308.240
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	791.500.000.000	838.344.399.663
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	-	(3.532.614.108)
Doanh thu thuần	3.553.966.931.976	3.161.311.646.166
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	2.399.239.768.591	2.239.961.664.448
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	331.530.536.287	64.108.264.616
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	21.581.285.073	14.925.009.199
<i>Doanh thu xây dựng</i>	10.115.342.025	3.972.308.240
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	791.500.000.000	838.344.399.663
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.093.372.272.026	860.142.092.450
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.460.594.659.950	2.301.169.553.716

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	98.004.651.746	43.751.915.353
Lãi được chia từ HĐHTKD	26.518.996.108	41.357.048.118
Lãi cho vay	4.144.342.501	4.684.087.285
Cổ tức được nhận	377.336.761	4.957.813.584
TỔNG CỘNG	129.045.327.116	94.750.864.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 dịch vụ cung cấp	175.877.893.104	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
Giá vốn chuyển nhượng dự án	412.122.825.456	384.759.699.320
TỔNG CỘNG	<u>2.053.696.771.889</u>	<u>1.866.368.242.306</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	24.247.087.550	28.535.115.775
Chi phí tài chính khác	12.767.594.513	801.621.851
TỔNG CỘNG	<u>37.014.682.063</u>	<u>29.336.737.626</u>

31. 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 qui 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.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.015.025.537	338.630.474.712
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(85.840.422.238)</u>	<u>(144.553.313.939)</u>
TỔNG CỘNG	<u>240.174.603.299</u>	<u>194.077.160.773</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu	142.544.632.728
		Doanh thu xây dựng	10.115.342.025
		Doanh thu thiết kế	426.824.546
		Doanh thu cho thuê	66.818.182
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên kết	Doanh thu chuyển nhượng dự án	791.500.000.000
		Cung cấp dịch vụ tổng thầu	148.718.654.545

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	5.681.166.985
			<u>5.842.172.082</u>
<i>Phải thu về cho vay</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Bên liên quan	Cho vay	210.625.303.873
			<u>210.625.303.873</u>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Hợp tác xây dựng nút giao thông	5.650.000.000
			<u>5.650.000.000</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Trả trước tiền chuyển nhượng dự án	17.508.713.003
		Ứng trước tiền xây dựng	26.391.362.509
			<u>43.900.075.512</u>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	<u>17.059.759.010</u>	<u>15.729.560.547</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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 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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	760.919.826.675	535.017.043.345
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(40.436.793.067)	(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)	720.483.033.608	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)	-	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	3.509	2.992
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.509	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 NQĐHĐCĐ 2017.
- (ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 32 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày


34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Quế Anh
Người lập

Ngày 18 tháng 1 năm 2019



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

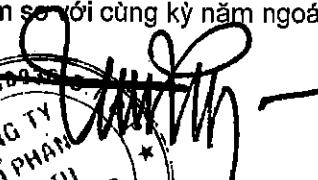
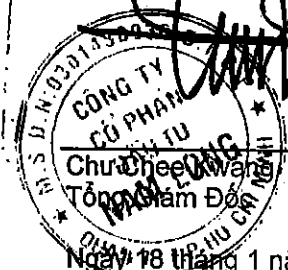
GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán. Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong quý 4 năm 2018 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2018 (đồng)	Quý 4.2017 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	813.507.497.455	1.524.644.711.635	-47%
2	Lãi thuần sau thuế	125.776.951.688	183.097.269.842	-31%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2018 đạt 813 tỷ giảm 47% tương đương 711 tỷ so với cùng kỳ năm 2017 là do các dự án mới (Mizuki, EhomeS Nam Sài Gòn, Valora Island,...) đang trong quá trình xây dựng. Các dự án cũ (Fuji, Kikyo Valora, Kikyo Flora) đã dẫn hoàn tất tiến độ giao nhà trong quý 3 năm 2018. Doanh thu trong quý phần lớn được đóng góp từ bán giao căn hộ với tổng số tiền là 428 tỷ chiếm 53% và bán giao biệt thự với tổng số tiền là 84 tỷ chiếm 10%.

Kết quả kinh doanh quý 4 năm 2018 giảm 31% so với cùng kỳ năm 2017 do số lượng bán giao giảm so với cùng kỳ năm ngoái.



Chức vụ: Giám đốc
Tổ chức: Nam Long
Ngày 18 tháng 1 năm 2019