

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 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán 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 - 50

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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty 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	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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	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

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 2019.

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 2019.

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 2019, 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:



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th 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: 60755865/21247068-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 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



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 2019, 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



Ernst & Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.923.235.851.914	7.320.034.818.646
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.900.653.285.537	2.084.176.325.661
111	1. Tiền		748.368.802.370	841.915.446.237
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.152.284.483.167	1.242.260.879.424
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	66.681.732.259	16.178.807.337
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		66.681.732.259	16.178.807.337
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.548.342.609.488	1.832.507.767.959
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	456.727.723.004	268.856.020.497
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	742.712.905.473	307.611.434.177
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	-	236.988.551.748
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	352.339.958.989	1.022.571.125.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.437.977.978)	(3.519.364.248)
140	IV. Hàng tồn kho		4.298.124.187.459	3.261.228.583.832
141	1. Hàng tồn kho	11	4.298.124.187.459	3.261.228.583.832
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		109.434.037.171	125.943.333.857
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.453.491.665	26.461.807.547
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	106.731.537.209	97.550.380.553
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	249.008.297	1.931.145.757

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.981.157.959.467	2.254.364.856.218
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		427.464.424.439	199.045.017.753
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	73.789.212.750	39.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	353.675.211.689	159.845.017.753
220	II. Tài sản cố định		76.794.007.669	52.491.473.219
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.065.005.720	39.813.635.254
222	Nguyên giá		108.695.776.138	83.429.658.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.630.770.418)	(43.616.023.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	18.729.001.949	12.677.837.965
228	Nguyên giá		27.888.031.346	19.546.459.659
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.159.029.397)	(6.868.621.694)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	185.417.247.848	37.683.595.233
231	1. Nguyên giá		210.054.788.851	56.880.619.198
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.637.541.003)	(19.197.023.965)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		194.018.233.786	10.187.750.884
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	194.018.233.786	10.187.750.884
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.808.796.822.726	1.684.420.672.741
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	1.806.387.822.726	1.680.011.672.741
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	4.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		288.667.222.999	270.536.346.388
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	17.271.336.174	11.549.574.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	264.554.250.215	255.212.976.986
269	3. Lợi thế thương mại	18	6.841.636.610	3.773.794.430
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.904.393.811.381	9.574.399.674.864

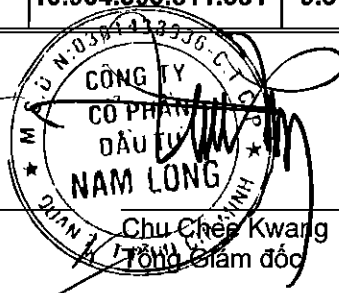
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.704.460.956.362	4.289.895.463.441
310	I. Nợ ngắn hạn		3.024.335.277.673	2.693.609.144.909
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	174.705.474.076	269.917.220.581
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.321.709.245.270	1.080.291.603.266
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	251.691.667.672	184.899.755.044
314	4. Phải trả người lao động	21	33.343.057.214	32.928.846.314
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	488.054.866.482	505.732.677.153
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	6.667.470.512	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	561.488.562.672	311.856.078.410
320	8. Vay ngắn hạn	24	63.282.000.000	201.421.232.295
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	63.584.149.284	62.570.904.230
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27.4	59.808.784.491	43.990.827.616
330	II. Nợ dài hạn		1.680.125.678.689	1.596.286.318.532
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	694.788.377.071	718.151.289.307
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	104.464.456.895	9.100.824.610
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	806.240.486.487	805.983.254.317
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	24.134.890.127	12.180.096.634
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	50.497.468.109	50.870.853.664
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.199.932.855.019	5.284.504.211.423
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.199.932.855.019	5.284.504.211.423
411	1. Vốn cổ phần	27.1	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	27.1	(382.934.347.400)	(86.203.408.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	1.839.301.254.305	1.293.714.724.748
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		990.053.918.135	575.474.126.064
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		849.247.336.170	718.240.598.684
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	1.145.105.732.185	684.189.248.746
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.904.393.811.381	9.574.399.674.864

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chien Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

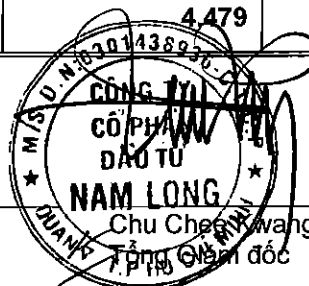
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.548.661.230.206	3.479.607.604.703
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(2.560.451.561)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.546.100.778.645	3.479.607.604.703
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.479.645.666.849)	(1.976.149.458.962)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.066.455.111.796	1.503.458.145.741
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	96.747.896.996	129.045.327.116
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	32	(21.052.917.497)	(37.014.682.063)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.740.490.753)	(36.407.185.577)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	126.376.149.985	13.982.118.647
25	9. Chi phí bán hàng	31	(119.286.865.591)	(251.780.398.726)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(305.567.667.299)	(238.797.348.671)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		843.671.708.390	1.118.893.162.044
31	12. Thu nhập khác	33	405.759.339.267	18.875.891.161
32	13. Chi phí khác	33	(23.154.211.570)	(9.764.277.917)
40	14. Lợi nhuận khác		382.605.127.697	9.111.613.244
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.226.276.836.087	1.128.004.775.288
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(216.390.636.733)	(326.015.025.537)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(2.613.520.264)	85.202.825.107
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.007.272.679.090	887.192.574.858
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		960.564.301.342	763.470.215.198
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	46.708.377.748	123.722.359.660
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	4.479	3.462
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	4.479	3.462

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 11 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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		1.226.276.836.087	1.128.004.775.288
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	20.702.761.878	13.448.531.597
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		931.858.784	(1.782.592.423)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(611.450.895.542)	(143.027.445.763)
06	Chi phí lãi vay	32	19.740.490.753	36.407.185.577
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		656.201.051.960	1.033.050.454.276
09	Tăng các khoản phải thu		(335.937.349.653)	(382.167.749.558)
10	Giảm hàng tồn kho		433.467.961.979	620.738.369.683
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(169.969.739.060)	78.741.442.291
12	Giảm chi phí trả trước		18.286.554.680	66.249.135.366
14	Tiền lãi vay đã trả		(18.981.032.798)	(69.651.977.223)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(228.027.006.341)	(346.201.254.439)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.760.841.068)	(9.295.074.718)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		325.279.599.699	991.463.345.678
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(63.761.241.523)	(15.346.636.339)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.331.812.282	-
23	Tiền chi cho vay		(71.502.924.922)	(240.625.303.873)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	44.318.766.037
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	4.2, 4.3	(361.597.506.680)	(1.718.722.444.493)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.460.000.000	1.533.300.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		82.641.658.018	99.270.518.743
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(377.428.202.825)	(1.829.571.799.925)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

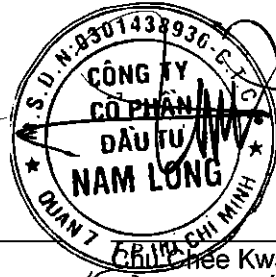
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	540.037.378.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	28	572.500.000.000	-
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	28	(22.072.330.000)	(93.427.250.000)
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ	27.1	(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	329.075.470.886	1.002.998.294.569
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(470.575.125.115)	(402.732.301.956)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	27.3, 28	(243.571.513.369)	(206.672.557.744)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(131.374.436.998)	840.203.562.869
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(183.523.040.124)	2.095.108.622
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.084.176.325.661	2.082.081.217.039
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.900.653.285.537	2.084.176.325.661



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chữ ký của
Tông Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty 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	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đầu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; 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 2019 là 625 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 555).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

3.15 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.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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.

3.21 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. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Thanh lý Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên (“Thảo Nguyên”)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, Nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ cổ phần, tương đương với 50% tỷ lệ sở hữu trong Thảo Nguyên cho Công ty TNHH Tăng Tốc – một bên thứ ba, với giá chuyển nhượng là 35.400.000.000 VND. Theo đó, lợi nhuận thu được từ giao dịch này là 6.916.883.500 VND được ghi nhận như một khoản thu nhập tài chính trên báo cáo tài chính hợp nhất (*Thuyết minh (“TM”) số 29.2*).

4.2 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm (“VTL”)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, hai công ty con của Nhóm Công ty là Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đã mua lại toàn bộ cổ phần, tương đương với 100% tỷ lệ sở hữu trong VTL từ các cổ đông hiện hữu, với giá trị chuyển nhượng là 1.149.781.247.549 VND. Theo đó, VTL trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

VTL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600980677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27 tháng 2 năm 2008, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm (“VTL”) (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VTL vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	35.614.798
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	128.315.342.228
Hàng tồn kho	1.614.165.118.791
	<u>1.742.516.075.817</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	(683.798.626)
Phải trả khác	(60.600.000)
Vay ngắn hạn	(210.625.303.873)
	<u>(211.369.702.499)</u>
Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>(1.531.146.373.318)</u>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 33)	381.365.125.769
	<u>381.365.125.769</u>
Tổng giá phí đầu tư	<u>(1.149.781.247.549)</u>
<i>Trong đó:</i>	
- Tiền đã ứng trước trong năm 2018 (TM số 10)	(802.222.444.493)
- Tiền nhận được từ việc mua công ty	35.614.798
- Tiền thuần đã chi trả	(347.523.188.258)

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2019, Paragon đã mua thêm 2.106.253 cổ phiếu mới bằng cách chuyển đổi khoản cho vay thành vốn chủ sở hữu trong VTL, với số tiền là 210.625.303.873 VND.

Vào ngày 19 tháng 8 năm 2019, Paragon đã ký hợp đồng sáp nhập với VTL. Theo hợp đồng sáp nhập, VTL được sáp nhập vào Paragon và toàn bộ tài sản và công nợ của VTL được chuyển giao cho Paragon. Việc sáp nhập có hiệu lực từ ngày 29 tháng 8 năm 2019 theo GCNĐKDN điều chỉnh do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Paragon vào ngày 29 tháng 8 năm 2019.

4.3 Mua Công ty Cổ phần 6D (“6D”)

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2019, công ty con của Nhóm Công ty là Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang đã mua lại 1.770.076 cổ phần, tương đương với 76,03% tỷ lệ sở hữu trong 6D từ các cổ đông hiện hữu, với giá trị chuyển nhượng là 24.812.431.000 VND. Theo đó, 6D trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

6D là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0310069957 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Hoạt động được đăng ký của Công ty là xây dựng và bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 Mua Công ty Cổ phần 6D ("6D") (tiếp theo)

Giá trị hợp lý ước tính của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của 6D vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
<i>Giá trị hợp lý ước tính được xác định tại ngày mua</i>	
Tài sản	
Tiền	10.738.112.578
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.594.657.169
Hàng tồn kho	426.663.346
Chi phí trả trước	123.145.884
Tài sản dài hạn khác	9.629.930.164
	23.512.509.141
Nợ phải trả	
Phải trả khác	(839.443.472)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(36.458.356)
	(875.901.828)
Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý	22.636.607.313
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (TM số 28)	(5.425.994.773)
Lợi thế thương mại (TM số 18)	7.601.818.460
	24.812.431.000
Tổng giá phí đầu tư	24.812.431.000
<i>Trong đó:</i>	
- Tiền nhận được từ việc mua công ty	10.738.112.578
- Tiền thuần đã chi trả	(14.074.318.422)

4.4. Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã mua thêm 817.465 cổ phần, tương đương với 2,73% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC tăng từ 97,14% lên 99,87%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 4.682.552.874 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 27.1).

4.5. Mua thêm cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")

Vào ngày 14 tháng 8 năm 2019, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long, công ty con trong Nhóm Công ty, đã mua thêm 1.000.000 cổ phần, tương đương với 50,00% tỷ lệ sở hữu trong Nguyên Phúc từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Nguyên Phúc tăng từ 50,00% lên 100%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nguyên Phúc mua thêm vào ngày giao dịch là 4.373.477.484 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 27.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.342.461.612	9.409.688.849
Tiền gửi ngân hàng	746.026.340.758	832.505.757.388
Các khoản tương đương tiền (*)	1.152.284.483.167	1.242.260.879.424
TỔNG CỘNG	1.900.653.285.537	2.084.176.325.661

(*) 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 4,5%/năm đến 6,5%/năm.

6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 7,6%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	321.386.197.498	263.013.848.415
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	135.341.525.506	5.842.172.082
TỔNG CỘNG	456.727.723.004	268.856.020.497

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	430.822.523.148	162.309.631.117
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.447.310.043	111.676.676.364
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	126.517.440.795	29.103.011.589
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	22.004.463.804	-
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.308.017.957
- Khác	7.275.556.187	2.221.925.207
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	303.043.562.566	137.806.490.994
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	4.624.440.639	16.371.653.270
- Khác	112.405.308.690	115.285.815.724
Khác	8.846.819.759	7.495.312.066
TỔNG CỘNG	742.712.905.473	307.611.434.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	-	236.988.551.748
Dài hạn	<u>73.789.212.750</u>	<u>39.200.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.789.212.750</u>	<u>276.188.551.748</u>

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ông Nguyễn Thành Đồng			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	<u>8.040.960.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>24.270.964.170</u>		
Bà Vũ Bích Lan			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	<u>18.200.000.000</u>	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
TỔNG CỘNG	<u>73.789.212.750</u>		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	-		
- Cho vay dài hạn	73.789.212.750		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký quỹ	168.264.935.693	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	64.027.483.915	124.934.334.187
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	36.205.764.503	15.334.876.069
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	29.716.402.657	27.747.860.897
Tạm ứng khác cho nhân viên	21.455.744.694	22.577.107.890
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	17.040.638.527	10.091.378.717
Tạm ứng mua cổ phần (iii)	-	802.222.444.493
Khác	15.628.989.000	19.663.123.532
	<u>352.339.958.989</u>	<u>1.022.571.125.785</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	353.675.211.689	128.241.950.277
Đầu tư vào các HĐHTKD (ii)	-	31.603.067.476
	<u>353.675.211.689</u>	<u>159.845.017.753</u>
TỔNG CỘNG	<u>706.015.170.678</u>	<u>1.182.416.143.538</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>700.923.303.154</i>	<i>1.182.416.143.538</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 35)</i>	<i>5.091.867.524</i>	<i>-</i>

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (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 2019, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.
- (iii) 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 m² 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	4.292.967.461.006	3.252.989.532.591
Dịch vụ tổng thầu	3.124.109.702	2.960.800.502
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.032.616.751	5.278.250.739
TỔNG CỘNG	<u>4.298.124.187.459</u>	<u>3.261.228.583.832</u>
(i) Bất động sản dở dang:		
Paragon Đại Phước	1.701.620.417.887	-
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	951.810.992.088	832.464.045.050
Dự án Vàm Cỏ Đông (*) (**)	864.637.432.683	845.567.716.903
Dự án Phú Hữu	189.655.916.049	344.987.198.111
Dự án Areco (*) (**)	156.086.601.205	261.613.512.658
Dự án Nguyễn Sơn	126.442.560.774	555.929.824.366
Dự án Phước Long B - Mở rộng	79.894.074.535	76.737.170.946
Dự án Cần Thơ	62.928.900.699	40.551.601.822
Dự án Tân Thuận Đông	47.712.651.797	127.212.426.394
VSIP Hải Phòng	41.325.850.640	12.484.917.723
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	24.155.627.412	21.934.910.691
Dự án Long An (*)	10.352.127.885	39.844.431.615
Dự án Phú Đức	4.892.459.132	-
Dự án Phước Long B - Cao tầng	389.782.187	389.782.187
Dự án Casa	122.146.533	-
Dự án Tiến Hưng	93.481.665	-
Dự án Thảo Nguyên	-	48.142.041.859
Khác	30.846.437.835	45.129.952.266

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 72.961.567.373 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 55.491.788.360 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.184.913.573	11.417.757.397
Chi phí hoạt động	680.690.909	4.592.102.003
Chi phí hoa hồng môi giới	-	9.910.007.709
Khác	587.887.183	541.940.438
	<u>2.453.491.665</u>	<u>26.461.807.547</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	9.983.099.404	3.447.391.698
Hoa hồng môi giới	1.323.914.770	1.686.882.478
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	6.106.689.470
Khác	5.964.322.000	308.611.326
	<u>17.271.336.174</u>	<u>11.549.574.972</u>
TỔNG CỘNG	<u>19.724.827.839</u>	<u>38.011.382.519</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	VND
Nguyên giá:							
Số đầu năm	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852	
Mua mới	163.266.000	4.882.589.199	11.563.568.771	389.060.000	-	16.998.483.970	
Chuyển từ bất động sản đầu tư	3.757.084.237	-	-	2.395.840.988	66.344.442	6.219.269.667	
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.380.175.931	-	-	-	-	5.380.175.931	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.331.812.282)	-	-	(3.331.812.282)	
Số cuối năm	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	4.554.146.286	4.306.776.725	4.854.752.106	1.415.534.755	1.292.036.145	16.423.246.017	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu 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)	
Khấu hao trong năm	(1.463.103.365)	(1.828.742.201)	(3.286.479.604)	(188.774.111)	-	(6.767.099.261)	
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(445.064.660)	-	-	(1.179.524.288)	(46.172.628)	(1.670.761.576)	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.423.114.037	-	-	1.423.114.037	
Số cuối năm	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254	
Số cuối năm	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Mua mới	-	6.879.188.000	6.879.188.000
Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.413.183.687	-	1.413.183.687
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	49.200.000	49.200.000
Số cuối năm	<u>13.936.263.191</u>	<u>13.951.768.155</u>	<u>27.888.031.346</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.016.295.973	4.016.295.973
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Hao mòn trong năm	(5.637.500)	(2.115.725.693)	(2.121.363.193)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(169.044.510)	-	(169.044.510)
Số cuối năm	<u>(2.073.364.075)</u>	<u>(7.085.665.322)</u>	<u>(9.159.029.397)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>10.624.397.439</u>	<u>2.053.440.526</u>	<u>12.677.837.965</u>
Số cuối năm	<u>11.862.899.116</u>	<u>6.866.102.833</u>	<u>18.729.001.949</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Chuyển từ hàng tồn kho	-	155.766.977.151	155.766.977.151
Mua mới	1.857.600.000	-	1.857.600.000
Chuyển sang tài sản	<u>(1.413.183.687)</u>	<u>(3.037.223.811)</u>	<u>(4.450.407.498)</u>
Số cuối năm	<u>9.927.682.139</u>	<u>200.127.106.712</u>	<u>210.054.788.851</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Tăng trong năm	(26.302.301)	(7.254.020.823)	(7.280.323.124)
Chuyển sang tài sản	169.044.510	1.670.761.576	1.839.806.086
Số cuối năm	<u>(8.688.915.040)</u>	<u>(15.948.625.963)</u>	<u>(24.637.541.003)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>651.608.577</u>	<u>37.031.986.656</u>	<u>37.683.595.233</u>
Số cuối năm	<u>1.238.767.099</u>	<u>184.178.480.749</u>	<u>185.417.247.848</u>

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	20.204.733.760	21.581.285.073
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.232.479.914)	(12.470.927.889)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 37.

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 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án trường học (*)	190.850.089.742	-
Sửa chữa văn phòng	3.168.144.044	10.187.750.884
TỔNG CỘNG	194.018.233.786	10.187.750.884

(*) Số dư này thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m² tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 23). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	1.806.387.822.726	1.680.011.672.741
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	4.409.000.000
TỔNG CỘNG	1.808.796.822.726	1.684.420.672.741

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Southgate (i)	Bất động sản	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	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		1.667.334.000.000

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND			
	<i>Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam</i>	<i>NNH Mizuki</i>	<i>Southgate</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm và 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	678.086.056	10.725.128.737	1.274.457.948	12.677.672.741
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	488.901.123	128.110.129.549	(2.222.880.687)	126.376.149.985
Số cuối năm	1.166.987.179	138.835.258.286	(948.422.739)	139.053.822.726
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	1.512.086.056	760.725.128.737	917.774.457.948	1.680.011.672.741
Số cuối năm	2.000.987.179	888.835.258.286	915.551.577.261	1.806.387.822.726

17.2 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
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			2.409.000.000			4.409.000.000

(*) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở Bắc Trung Nam cho bên thứ ba với tổng giá trị 1.600.000.000 VND (TM số 32).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyên Sơn</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	32.906.583.473	-	32.906.583.473
Tăng trong năm	-	7.601.818.460	7.601.818.460
Số cuối năm	<u>32.906.583.473</u>	<u>7.601.818.460</u>	<u>40.508.401.933</u>
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm	(29.132.789.043)	-	(29.132.789.043)
Hao mòn trong năm	(3.773.794.430)	(760.181.850)	(4.533.976.280)
Số cuối năm	<u>(32.906.583.473)</u>	<u>(760.181.850)</u>	<u>(33.666.765.323)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>3.773.794.430</u>	-	<u>3.773.794.430</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>6.841.636.610</u>	<u>6.841.636.610</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Việt Thanh	21.569.392.773	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Duy	13.231.663.348	4.013.154.555
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	11.501.832.822	17.111.417.456
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	9.413.282.264	1.037.619.542
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	8.443.634.571	-
- Công ty Cổ phần QH Plus	8.112.412.021	12.743.196.496
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	6.316.047.502	9.616.845.583
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	4.120.673.398	16.716.758.252
- Công ty Cổ phần 6D	-	28.343.887.982
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	91.996.535.377	180.334.340.715
TỔNG CỘNG	<u>174.705.474.076</u>	<u>269.917.220.581</u>

20. 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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước từ các khách hàng khác	1.244.504.246.045	1.036.391.527.754
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 35)	77.204.999.225	43.900.075.512
TỔNG CỘNG	<u>1.321.709.245.270</u>	<u>1.080.291.603.266</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	-	145.011.226	-	145.011.226
Thuế giá trị gia tăng	97.550.380.553	179.459.599.284	(170.278.442.628)	106.731.537.209
Các loại thuế khác	1.931.145.757	103.997.071	(1.931.145.757)	103.997.071
TỔNG CỘNG	99.481.526.310	179.708.607.581	(172.209.588.385)	106.980.545.506
Phải trả				
TNDN	166.125.758.629	240.805.293.385	(228.027.006.341)	178.904.045.673
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	155.761.843.351	216.390.636.733	(226.138.487.691)	146.013.992.393
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	10.363.915.278	24.414.656.652	(1.888.518.650)	32.890.053.280
Thuế thu nhập cá nhân	8.648.284.687	62.777.203.445	(65.039.273.960)	6.386.214.172
Thuế giá trị gia tăng (*)	6.418.065.118	257.581.009.072	(201.490.139.578)	62.508.934.612
Các loại thuế khác	3.707.646.610	5.829.138.227	(5.644.311.622)	3.892.473.215
TỔNG CỘNG	184.899.755.044	566.992.644.129	(500.200.731.501)	251.691.667.672

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	433.323.401.565	458.622.173.443
Chi phí lãi vay phải trả	6.755.140.458	5.995.682.503
Các khoản chi phí hoạt động khác	47.976.324.459	41.114.821.207
TỔNG CỘNG	488.054.866.482	505.732.677.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả hợp HĐHTKD (*)	245.498.564.091	144.776.195.356
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	125.059.997.676	79.243.562.079
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (**)	100.000.000.000	-
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	18.388.330.046	10.250.040.391
Đặt cọc của khách hàng	18.233.954.562	16.280.685.173
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	10.170.673.059	15.303.273.059
Ký quỹ đã nhận	1.309.634.000	920.385.000
Khác	42.827.409.238	45.081.937.352
TỔNG CỘNG	561.488.562.672	311.856.078.410
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	561.488.562.672	306.206.078.410
<i>Phải trả cho bên liên quan (TM 35)</i>	-	5.650.000.000
Dài hạn		
Ký quỹ	104.304.911.366	-
Khác	159.545.529	9.100.824.610
TỔNG CỘNG	104.464.456.895	9.100.824.610

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 245.498.564.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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 (TM số 16). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

(**) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng Đặt cọc để chuyển nhượng 15% phần vốn góp tại Paragon cho một bên thứ ba. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền nhận đặt cọc từ công ty này là 100.000.000.000 VND.

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	63.282.000.000	146.577.301.995
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	-	54.843.930.300
	63.282.000.000	201.421.232.295
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	179.999.212.366	183.359.634.300
	806.240.486.487	805.983.254.317
TỔNG CỘNG	869.522.486.487	1.007.404.486.612

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	<u>63.282.000.000</u>	Ngày 25 tháng 9 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	6,5 – 7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)

24.2 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 TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	<u>179.999.212.366</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia (TM số 11)

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả -
- Vay dài hạn 179.999.212.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã thu xếp cho Nhóm Công ty 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 và đầu tư cho các dự án.

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	384.780.866.595	622.623.620.017	1.007.404.486.612
Tiền thu từ đi vay	329.075.470.886	-	329.075.470.886
Tiền chi trả nợ gốc	(470.575.125.115)	-	(470.575.125.115)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.617.654.104	3.617.654.104
Số cuối năm	<u>243.281.212.366</u>	<u>626.241.274.121</u>	<u>869.522.486.487</u>

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, 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; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	<u>6.667.470.512</u>	-
Dài hạn		
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	395.951.385.000
Dự án Mizuki	244.941.295.332	322.199.904.307
Tiền cho thuê nhận trước	53.895.696.739	-
	<u>694.788.377.071</u>	<u>718.151.289.307</u>
TỔNG CỘNG	<u>701.455.847.583</u>	<u>718.151.289.307</u>

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Tổng cộng
	VND							
Năm trước								
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	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	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển đổi Lợi nhuận thuần trong năm	275.603.550.000	245.617.361.306	-	-	-	-	(40.503.427.830)	480.717.483.476
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	763.470.215.198	-	763.470.215.198
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(32.704.832.609)	-	(32.704.832.609)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(220.236.576)	9.289.552.591	(9.289.552.591)	-	(8.381.937.146)
				(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	1.293.714.724.748	-	4.600.314.962.677

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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	VND
Năm nay							
Số đầu 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
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	17.099.640.000	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	960.564.301.342	960.564.301.342
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (TM số 27.4) (iv)	-	-	-	-	-	(45.578.797.943)	(45.578.797.943)
Thủ lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(7.856.460.796)	(7.856.460.796)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (TM số 4.4 và 4.5)	-	-	-	-	-	9.056.030.358	9.056.030.358
Khác	-	-	-	-	-	(1.015.164.680)	(1.015.164.680)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 19 tháng 9 năm 2019, Nhóm Công ty đã phát hành thêm 18.855.693 cổ phiếu theo mệnh giá theo tỷ lệ 8,23% 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 2018, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2019, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 5856/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 Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty phát hành mới 1.709.964 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 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 12/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 23 tháng 10 năm 2019, Nhóm 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 21, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2019, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 2995/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận giao dịch mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, Nhóm Công ty mua lại 10.000.000 cổ phiếu với giá mua là 29.673 VND/cổ phiếu phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 12a/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 5 năm 2019 và Số 41/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2019, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt tại mức 2.92% và tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4.78% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	259.702.575	239.136.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	(10.000.000)	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(10.000.000)	-
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	(9.544.956)	(9.544.956)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(9.544.956)	(9.544.956)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	240.157.619	229.591.962

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong năm	205.656.570.000	819.105.090.000
Vốn góp cuối năm	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>2.391.369.180.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	181.026.448.724	79.266.995.820
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	172.888.159.069	70.573.079.560

27.4 Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng phúc lợi

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	43.990.827.616	28.922.510.372
Tăng trong năm (TM số 27.1)	45.578.797.943	32.704.832.609
Sử dụng quỹ	<u>(29.760.841.068)</u>	<u>(17.636.515.365)</u>
Số cuối năm	<u>59.808.784.491</u>	<u>43.990.827.616</u>

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	1.028.700.293.970	522.386.883.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	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	577.917.539	648.746.284
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>89.962.523.479</u>	<u>135.271.329.338</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.145.105.732.185</u>	<u>684.189.248.746</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	684.189.248.746	802.626.704.177
Tăng vốn góp điều lệ	572.500.000.000	-
Mua công ty con (TM số 4.3)	5.425.994.773	-
Lợi nhuận thuần trong năm	46.708.377.748	123.722.359.660
Cổ phiếu quỹ	-	(82.782.207)
Cổ tức đã trả	(78.387.001.800)	(146.268.292.884)
Thoái vốn bằng tiền	(22.072.330.000)	(93.427.250.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	(31.128.360.358)	-
Thanh lý công ty con	(27.598.740.606)	-
Thoái vốn bằng cách cản trừ khoản phải thu	<u>(4.531.456.318)</u>	<u>(2.381.490.000)</u>
Số cuối năm	<u>1.145.105.732.185</u>	<u>684.189.248.746</u>
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	70.683.354.300	136.099.478.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.548.661.230.206	3.479.607.604.703
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.967.576.332.982	2.399.239.768.591
<i>Doanh thu xây dựng</i>	428.552.074.889	10.115.342.024
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	132.328.088.575	257.171.209.015
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	20.204.733.760	21.581.285.073
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	-	791.500.000.000
Trừ:		
Giảm trừ doanh thu	(2.560.451.561)	-
Doanh thu thuần	2.546.100.778.645	3.479.607.604.703
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.894.173.744.419	2.460.594.659.950
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)</i>	651.927.034.226	1.019.012.944.753

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	67.983.093.544	102.148.994.247
Lãi được chia từ HĐHTKD	21.345.474.284	26.518.996.108
Lãi từ thanh lý Thảo Nguyên (TM số 4.1)	6.916.883.500	-
Cổ tức được nhận	262.350.000	367.168.794
Tiền thu từ lãi phạt nộp chậm	240.095.668	10.167.967
TỔNG CỘNG	96.747.896.996	129.045.327.116

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.081.281.967.877	1.443.777.515.737
Giá vốn xây dựng	313.672.737.320	9.447.609.703
Giá vốn dịch vụ cung cấp	73.458.481.738	98.330.580.177
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	11.232.479.914	12.470.927.889
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	412.122.825.456
TỔNG CỘNG	1.479.645.666.849	1.976.149.458.962

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	63.877.038.710	76.215.429.501
Chi phí hoa hồng bán hàng	32.439.821.815	117.614.552.117
Chi phí nhân viên	15.142.177.961	17.171.782.122
Phí tư vấn	1.827.936.937	7.652.542.590
Khác	5.999.890.168	33.126.092.396
	<u>119.286.865.591</u>	<u>251.780.398.726</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	192.046.577.755	162.196.604.556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.588.381.255	40.285.405.683
Chi phí thuê	35.132.809.082	4.354.913.104
Khấu hao	4.451.626.009	2.690.868.904
Khác	35.348.273.198	29.269.556.424
	<u>305.567.667.299</u>	<u>238.797.348.671</u>
TỔNG CỘNG	<u>424.854.532.890</u>	<u>490.577.747.397</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	19.740.490.753	36.407.185.577
Lãi từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (TM số 17.2)	400.000.000	-
Chi phí tài chính khác	912.426.744	607.496.486
TỔNG CỘNG	<u>21.052.917.497</u>	<u>37.014.682.063</u>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	405.759.339.267	18.875.891.161
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 4.2)	381.365.125.769	-
Phạt vi phạm hợp đồng	11.490.205.037	5.231.874.505
Thu nhập từ thanh lý tài sản	171.606.755	1.991.274.130
Khác	12.732.401.706	11.652.742.526
Chi phí khác	23.154.211.570	9.764.277.917
Tiền phạt	10.162.771.477	7.478.915.109
Khác	12.991.440.093	2.285.362.808
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>382.605.127.697</u>	<u>9.111.613.244</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 18% đến 20% theo từng công ty.

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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	206.218.688.627	325.218.657.956
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	10.171.948.106	796.367.581
Chi phí thuế TNDN hiện hành	216.390.636.733	326.015.025.537
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	2.613.520.264	(85.202.825.107)
TỔNG CỘNG	219.004.156.997	240.812.200.430

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	1.226.276.836.087	1.128.004.775.288
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	236.398.048.623	218.960.615.961
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	10.171.948.106	796.367.581
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	906.795.256	1.006.345.181
Lỗi năm trước chuyển sang	(616.158.519)	(6.143.487.020)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(8.589.578.778)	(5.377.232.980)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(25.275.229.997)	(2.791.166.789)
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
Khác	6.008.332.306	33.071.519.423
Chi phí thuế TNDN	219.004.156.997	240.812.200.430

34.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
VND				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	230.285.696.758	219.793.957.359	10.491.739.399	56.512.258.585
Chi phí phải trả	31.591.236.238	32.701.605.411	(1.110.369.173)	4.981.422.722
Khác	2.677.317.219	2.717.414.216	(40.096.997)	(747.657.632)
	264.554.250.215	255.212.976.986		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(11.954.793.493)		-(11.954.793.493)	-
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(12.180.096.634)	-	24.456.801.432
	(24.134.890.127)	(12.180.096.634)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.1)			(2.613.520.264)	85.202.825.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Southgate	Công ty liên doanh	Bán dự án (*)	-	791.500.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	335.964.913.165	74.359.327.272
		Góp vốn HĐHTKD	-	916.500.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	160.904.361.903	153.086.799.299
		Bán căn hộ và nhà phố (*)	154.939.703.704	-
		Cho thuê (*)	118.055.454	66.818.182
		Góp vốn	-	5.650.000.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 29.1)			651.927.034.226	1.019.012.944.753

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 7)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	81.122.382.397	5.681.166.985
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	54.168.143.109	-
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
			135.341.525.506	5.842.172.082
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)				
Southgate	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	56.882.166.972	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	20.322.832.253	43.900.075.512
			77.204.999.225	43.900.075.512
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)				
Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	4.727.867.524	-
Các cá nhân	Cổ đông	Phải thu khác	364.000.000	-
			5.091.867.524	-
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 23)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn HĐHTKD	-	5.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.833.793.944	9.232.382.800
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	9.328.950.830	7.827.376.210
TỔNG CỘNG	18.162.744.774	17.059.759.010

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	960.564.301.342	763.470.215.198
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>(58.028.215.067)</i>	<i>(45.578.797.943)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	902.536.086.275	717.891.417.255
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	201.505.291	207.347.548
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	201.505.291	207.347.548
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>4.479</i>	<i>3.462</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>4.479</i>	<i>3.462</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày tháng 4 năm 2019 ("NQĐHĐCĐ 2018").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2018.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 8.23% vào ngày 19 tháng 9 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. 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 2019, 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	14.103.964.643	11.732.276.491
Từ một đến năm năm	16.875.153.886	27.486.746.979
Trên năm năm	-	3.923.975.000
TỔNG CỘNG	<u>30.979.118.529</u>	<u>43.142.998.470</u>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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	10.710.686.089	18.950.018.773
Từ một đến năm năm	24.273.247.270	31.288.805.857
TỔNG CỘNG	<u>34.983.933.359</u>	<u>50.238.824.630</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 Hoàng Nam	2.066.794.337.992	(311.190.224.000)	1.755.604.113.992
Dự án Nguyễn Sơn	678.003.747.791	(360.860.865.908)	317.142.881.883
Dự án Novia	311.255.794.316	(240.965.350.685)	70.290.443.631
Dự án Phú Hữu	150.677.234.882	(119.101.904.251)	31.575.330.631
Dự án Long An	112.406.491.711	(32.766.740.000)	79.639.751.711
Dự án Ehome	69.676.731.440	(16.559.111.773)	53.117.619.667
Dự án Southgate	64.014.660.000	(18.779.540.000)	45.235.120.000
Dự án VSIP Hải Phòng	23.900.510.000	(4.680.220.000)	19.220.290.000
Khác	135.556.235.580	(60.946.566.307)	74.609.669.273
TỔNG CỘNG	<u>3.612.285.743.712</u>	<u>(1.165.850.522.924)</u>	<u>2.446.435.220.788</u>

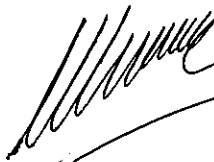
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

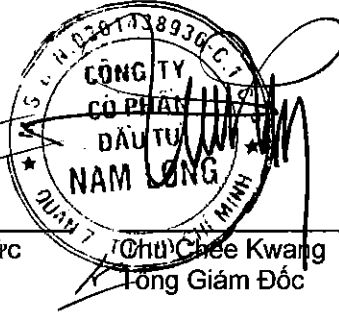
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chủ tịch Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020