

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9-43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2019	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.531.448.642.404	7.320.034.818.646
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.529.545.504.027	2.084.176.325.661
111	1. Tiền		565.395.896.667	841.915.446.237
112	2. Các khoản tương đương tiền		964.149.607.360	1.242.260.879.424
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	44.445.568.799	16.178.807.337
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		44.445.568.799	16.178.807.337
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.136.470.887.943	1.832.507.767.959
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	366.780.169.591	268.856.020.497
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	400.458.887.390	307.611.434.177
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	73.731.712.750	236.988.551.748
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	296.996.465.705	1.022.571.125.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.496.347.493)	(3.519.364.248)
140	IV. Hàng tồn kho		4.700.957.698.704	3.261.228.583.832
141	1. Hàng tồn kho	10	4.700.957.698.704	3.261.228.583.832
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		120.028.982.931	125.943.333.857
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	14.782.870.009	26.461.807.547
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		80.306.275.637	97.550.380.553
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.475.751.721	1.931.145.757
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		15.464.085.564	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.779.908.016.035	2.254.364.856.218
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		382.522.471.692	199.045.017.753
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	39.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	382.594.243.631	159.845.017.753
219	3. Dự phòng phải thu khó đòi		(71.771.939)	-
220	II. Tài sản cố định		67.334.620.640	52.491.473.219
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	49.313.315.646	39.813.635.254
222	Nguyên giá		98.138.523.641	83.429.658.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.825.207.995)	(43.616.023.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	18.021.304.994	12.677.837.965
228	Nguyên giá		26.364.531.467	19.546.459.659
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.343.226.473)	(6.868.621.694)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	180.907.194.835	37.683.595.233
231	1. Nguyên giá		203.561.928.973	56.880.619.198
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.654.734.138)	(19.197.023.965)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		172.144.333.174	10.187.750.884
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		172.144.333.174	10.187.750.884
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.694.095.409.971	1.684.420.672.741
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	1.691.686.409.971	1.680.011.672.741
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	2.409.000.000	4.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		282.903.985.723	270.536.346.388
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	34.083.866.583	11.549.574.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		240.301.258.995	255.212.976.986
268	4. Tài sản dài hạn khác		917.041.684	-
269	4. Lợi thế thương mại	16	7.601.818.461	3.773.794.430
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.311.356.658.439	9.574.399.674.864

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019

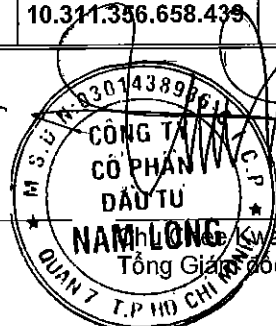
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.545.719.036.202	4.289.895.463.441
310	I. Nợ ngắn hạn		2.578.937.873.653	2.693.609.144.909
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	114.004.578.027	269.917.220.581
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.165.205.408.897	1.080.291.603.266
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	33.941.029.856	184.899.755.044
314	4. Phải trả người lao động		5.790.949.460	32.928.846.314
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	584.424.677.970	505.732.677.153
316	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		743.580.086	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	419.660.944.206	311.856.078.410
320	8. Vay ngắn hạn	22	136.566.907.640	201.421.232.295
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		62.275.078.400	62.570.904.230
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		56.324.719.111	43.990.827.616
330	II. Nợ dài hạn		1.966.781.162.549	1.596.286.318.532
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	772.559.925.428	718.151.289.307
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	100.625.094.809	9.100.824.610
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	791.521.328.093	805.983.254.317
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		252.344.477.587	12.180.096.634
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	49.730.336.632	50.870.853.664
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.765.637.622.237	5.284.504.211.423
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.765.637.622.237	5.284.504.211.423
411	1. Vốn cổ phần	25.1	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	25.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	25.1	(382.934.347.400)	(86.203.408.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	10.716.727.523	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25.1	2.057.209.918	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	1.406.794.084.353	1.293.714.724.748
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		994.546.194.812	575.474.126.064
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		412.247.889.541	718.240.598.684
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	1.143.469.833.476	684.189.248.746
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.311.356.658.436	9.574.399.674.864

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

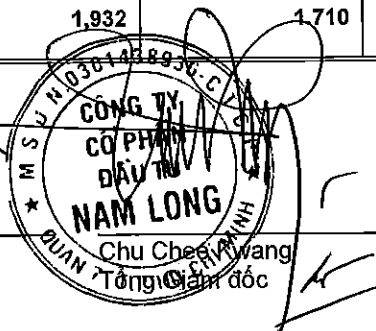
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế 9 tháng đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	392.044.218.851	1.330.126.517.856	1.327.391.951.812	2.740.459.434.521
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(2.560.451.561)	-	(2.560.451.561)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	389.483.767.290	1.330.126.517.856	1.324.831.500.251	2.740.459.434.521
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(149.836.261.032)	(692.246.234.413)	(740.127.680.781)	(1.558.476.567.404)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.647.506.258	637.880.283.443	584.703.819.470	1.181.982.867.117
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	41.626.425.710	32.864.774.274	98.217.244.049	85.913.439.983
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	29	(7.251.364.399)	(11.759.604.939)	(42.870.297.653)	(19.878.348.332)
	- Trong đó: chi phí lãi vay		(6.737.067.360)	(9.793.190.775)	(41.918.032.167)	(17.813.580.847)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	(1.571.966.900)	2.442.616.291	11.674.737.230	5.610.129.914
25	9. Chi phí bán hàng		(18.262.209.658)	(44.930.861.868)	(73.295.866.588)	(165.156.329.203)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(77.195.091.045)	(56.248.634.828)	(211.993.216.291)	(147.294.393.773)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		176.993.299.966	560.248.572.373	366.436.420.217	941.177.365.706
31	12. Thu nhập khác		4.281.006.870	8.574.038.538	144.182.066.351	13.513.669.541
32	13. Chi phí khác		(3.468.011.183)	(3.965.349.365)	(5.622.416.763)	(4.198.037.408)
40	14. Lợi nhuận khác		812.995.687	4.608.689.173	138.559.649.588	9.315.632.133
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		177.806.295.653	564.857.261.546	504.996.069.805	950.492.997.839

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế 9 tháng đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(11.470.207.557)	(179.039.502.908)	(43.522.302.854)	(250.645.823.167)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(3.582.462.325)	64.054.674.658	(14.242.676.083)	48.523.215.191
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		162.753.625.771	449.872.433.296	447.231.090.868	748.370.389.863
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		146.493.175.015	420.061.128.422	412.247.889.541	635.142.874.987
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		16.260.450.756	29.811.304.874	34.983.201.327	113.227.514.876
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32				
			624	2,122	1.710	3,188
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	624	1,932	1.710	2,891

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

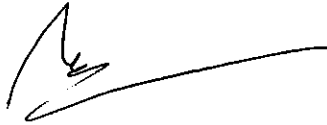
VND

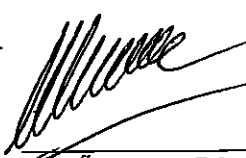
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		504.996.069.805	950.492.997.839
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	13.915.293.780	10.206.127.066
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.850.745.755)	(744.872.630)
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		(246.406.549.637)	(91.523.569.897)
05	Chi phí lãi vay	29	41.918.032.167	17.813.580.847
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		311.572.100.360	886.244.263.225
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(181.228.683.386)	(449.156.669.407)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(57.973.974.098)	728.691.078.344
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(238.708.137.093)	(248.135.669.713)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(10.855.354.073)	41.016.820.729
14	Tiền lãi vay đã trả		(43.387.916.501)	(25.541.849.372)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(179.875.172.555)	(198.276.850.793)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(36.565.750.061)	(25.183.066.030)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(437.022.887.407)	709.658.056.983
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(109.061.787.898)	(6.631.199.055)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.738.227.580
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn		(28.266.761.462)	(96.127.075.302)
24	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(73.126.925.073)	(916.500.000.000)
25	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	-
26	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức		96.678.595.286	87.249.349.432
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(111.776.879.147)	(928.270.697.345)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi		-	540.037.378.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		572.500.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua cổ phiếu quỹ		(355.458.040.364)	(39.427.250.000)
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	270.697.252.816	961.023.515.725
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(350.013.503.695)	(309.808.845.611)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(143.556.763.837)	(168.454.478.659)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(5.831.055.080)	983.370.319.455
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(554.630.821.634)	764.757.679.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.084.176.325.661	2.082.081.217.039
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.529.545.504.027	2.846.838.896.132


Bùi Hoàng Vũ
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCK HCM”) với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long (“Nam Long PMD”)	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”)	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc (“Nguyên Phúc”)	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát (“Nam Long – Hồng Phát”)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”)	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long (“Sàn Giao Dịch Nam Long”)	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“Nam Viên”)	TPHCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“Xây Dựng Nam Khang”)	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100
Công ty cổ phần 6D (“6D”)	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	76,03
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan (“Nam Phan”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR Fuji (“NLG – NNR – HR Fuji”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (“Kikyo Flora”)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (“Kikyo Valora”)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là: 565 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 555 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của 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 kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	1.900.358.300	9.409.688.849
Tiền gửi ngân hàng	563.495.538.367	832.505.757.388
Các khoản tương đương tiền (*)	964.149.607.360	1.242.260.879.424
TỔNG CỘNG	<u>1.529.545.504.027</u>	<u>2.084.176.325.661</u>

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

5. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ khách hàng	290.615.171.684	263.013.848.415
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	76.164.997.907	5.842.172.082
	<u>366.780.169.591</u>	<u>268.856.020.497</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	221.160.060.350	162.309.631.117
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	144.140.288.891	111.676.676.364
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	19.308.017.957
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Cần Thơ	41.577.375.438	-
- Khác	16.134.378.064	31.324.936.796
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	170.308.252.351	137.806.490.994
- Công ty TNHH Nexasia Capital	14.140.938.448	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành	9.111.736.353	-
- Công ty TNHH TVQL XD Delta	6.294.993.664	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.537.374.839	17.361.072.153
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	3.195.101.046	16.371.653.270
- Khác	133.028.108.001	104.073.765.571
Khác	8.990.574.689	7.495.312.066
TỔNG CỘNG	<u>400.458.887.390</u>	<u>307.611.434.177</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	73.731.712.750	236.988.551.748
Dài hạn	-	39.200.000.000
	<u>73.731.712.750</u>	<u>276.188.551.748</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Tạm ứng mua cổ phần	-	802.222.444.493
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	190.299.791.487	124.934.334.187
Tạm ứng khác cho nhân viên	22.200.810.831	22.577.107.890
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	27.110.034.086	27.747.860.897
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	28.572.155.491	15.334.876.069
Khác	28.813.673.810	29.754.502.249
	<u>296.996.465.705</u>	<u>1.022.571.125.785</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	-	31.603.067.476
Ký quỹ	382.594.243.631	128.241.950.277
	<u>382.594.243.631</u>	<u>159.845.017.753</u>
TỔNG CỘNG	<u>679.590.709.336</u>	<u>1.182.416.143.538</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	679.590.709.336	1.182.416.143.538
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		-

- (i) 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 30 tháng 9 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	4.691.158.650.847	3.252.989.532.591
Dịch vụ tổng thầu (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	6.674.938.155	5.278.250.739
TỔNG CỘNG	4.700.957.698.704	3.261.228.583.832
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Paragon Đại Phước	1.703.425.461.432	-
Dự án Long An (*)	870.371.096.784	885.412.148.518
Dự án Hoàng Nam (*)	868.159.053.016	832.464.045.050
Dự án Areco	536.211.276.114	261.613.512.658
Dự án Phú Hữu	217.867.105.310	344.987.198.111
Dự án Nguyễn Sơn	175.840.742.246	555.929.824.366
Dự án Phước Long B - Mở rộng	78.144.965.444	76.737.170.946
Dự án Cần Thơ	60.991.094.513	40.551.601.822
Dự án Tân Thuận Đông	43.000.507.482	127.212.426.394
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	25.520.662.464	21.934.910.691
Dự án VSIP Hải Phòng	20.412.803.802	-
Dự án Thảo Nguyên	-	48.142.041.859
Khác	91.213.882.240	58.004.652.176
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia - Nam Sài Gòn	3.124.109.702	2.960.800.502

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	4.718.151.003	11.417.757.397
Chi phí hoa hồng môi giới	7.295.277.598	9.910.007.709
Chi phí hoạt động	643.200.000	4.592.102.003
Khác	2.126.241.408	541.940.438
	<u>14.782.870.009</u>	<u>26.461.807.547</u>
Dài hạn		
Chi phí xây dựng nhà mẫu		6.106.689.470
Công cụ, dụng cụ	6.729.004.822	3.447.391.698
Hoa hồng môi giới	19.507.550.827	1.686.882.478
Phí tư vấn	5.554.017.440	-
Khác	2.293.293.494	308.611.326
	<u>34.083.866.583</u>	<u>11.549.574.972</u>
TỔNG CỘNG	<u>48.866.736.592</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

12. 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
Nguyên giá:						VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	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	-	4.882.589.199	2.692.770.910	-	514.169.413	8.089.529.522
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	1.006.432.112	-	-	580.418.408	17.772.073	1.604.622.593
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	5.014.712.674	5.014.712.674
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	51.570.645.922	21.068.896.786	11.650.065.276	6.777.727.651	7.071.188.006	98.138.523.641
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(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 kỳ	(816.622.597)	(2.217.336.043)	(600.387.164)	(133.459.293)	(400.584.048)	(4.168.389.144)
Chuyển từ BĐSĐT	(298.278.350)	-	-	(711.572.421)	(30.944.482)	(1.040.795.253)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	(22.646.533.578)	(11.107.590.002)	(8.513.884.695)	(4.975.322.899)	(1.581.876.821)	(48.825.207.995)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	28.924.112.344	9.961.306.784	3.136.180.581	1.802.404.752	5.489.311.185	49.313.315.646

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Mua mới	1.857.600.000	4.541.400.000	6.399.000.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	49.200.000	49.200.000
Chuyển từ BĐSĐT	369.871.808	-	369.871.808
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>14.750.551.312</u>	<u>11.613.980.155</u>	<u>26.364.531.467</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Hao mòn trong kỳ	(3.862.471)	(1.359.932.856)	(1.363.795.327)
Chuyển từ BĐSĐT	(110.809.452)	-	(110.809.452)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>(2.013.353.988)</u>	<u>(6.329.872.485)</u>	<u>(8.343.226.473)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>10.624.397.439</u>	<u>2.053.440.526</u>	<u>12.677.837.965</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>12.737.197.324</u>	<u>5.284.107.670</u>	<u>18.021.304.994</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Chuyển từ hàng tồn kho	-	148.655.804.176	148.655.804.176
Chuyển qua tài sản cố định	(369.871.808)	(1.604.622.593)	(1.974.494.401)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>9.113.394.018</u>	<u>194.448.534.955</u>	<u>203.561.928.973</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Tăng trong kỳ	-	(4.609.314.879)	(4.609.314.879)
Chuyển qua tài sản cố định	110.809.453	1.040.795.253	1.151.604.706
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>(8.720.847.796)</u>	<u>(13.933.886.342)</u>	<u>(22.654.734.138)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>651.608.577</u>	<u>37.031.986.656</u>	<u>37.683.595.233</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>392.546.222</u>	<u>180.514.648.613</u>	<u>180.907.194.835</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	1.691.686.409.971	1.680.011.672.741
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	2.409.000.000	4.409.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.694.095.409.971</u>	<u>1.684.420.672.741</u>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.667.334.000.000</u>		<u>1.667.334.000.000</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết này bao gồm:

	Công ty Cổ phần Southgate	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	VND Tổng
Giá trị đầu tư				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	916.500.000.000	750.000.000.000	834.000.000	1.667.334.000.000
Góp vốn trong kỳ	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	916.500.000.000	750.000.000.000	834.000.000	1.667.334.000.000
Phản lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.274.457.948	10.725.128.737	678.086.056	12.677.672.741
Phản lãi từ công ty liên kết trong kỳ	(2.082.125.715)	13.472.750.394	284.112.551	11.674.737.230
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	(807.667.767)	24.197.879.131	962.198.607	24.352.409.971
Giá trị còn lại				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	917.774.457.948	760.725.128.737	1.512.086.056	1.680.011.672.741
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	915.692.332.233	774.197.879.131	1.796.198.607	1.691.686.409.971

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	0,00	-	200.000	4,00	2.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	2.409.000.000	150.000	1,25	2.409.000.000
			<u>2.409.000.000</u>			<u>4.409.000.000</u>

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	Nguyên Sơn	6D	Tổng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	32.906.583.473	-	32.906.583.473
Tăng trong kỳ	-	7.601.818.461	7.601.818.461
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	32.906.583.473	7.601.818.461	40.508.401.934
Giá trị hao mòn:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(29.132.789.043)	-	(29.132.789.043)
Khấu trừ trong kỳ	(3.773.794.430)	-	(3.773.794.430)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	(32.906.583.473)	-	(32.906.583.473)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.773.794.430	-	3.773.794.430
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	-	7.601.818.461	7.601.818.461

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán:		
- Công ty XD-TM-DV Vận Tải An Thịnh	42.623.827.562	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	3.371.727.772	16.716.758.252
- Công ty TNHH TM-DV An Duy	6.030.159.634	4.013.154.555
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	6.181.452.315	17.111.417.456
- Công ty Cổ phần Bé tông Hồng Hà	4.944.184.994	12.743.196.496
- Công ty Cổ phần QH Plus	2.411.375.216	9.616.845.583
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	48.441.850.534	209.715.848.239
TỔNG CỘNG	<u>114.004.578.027</u>	<u>269.917.220.581</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ứng trước từ khách hàng mua nhà (*)	1.118.605.530.819	1.036.391.527.754
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 31)	46.599.878.078	43.900.075.512
TỔNG CỘNG	<u>1.165.205.408.897</u>	<u>1.080.291.603.266</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.772.888.928	166.125.758.629
Thuế giá trị gia tăng	1.169.000.839	6.418.065.118
Thuế thu nhập cá nhân	2.964.244.527	8.648.284.687
Các loại thuế khác	34.895.562	3.707.646.610
TỔNG CỘNG	<u>33.941.029.856</u>	<u>184.899.755.044</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	568.524.580.106	458.622.173.443
Chi phí lãi vay phải trả	7.465.566.837	5.995.682.503
Các khoản chi phí hoạt động khác	8.434.531.027	41.114.821.207
TỔNG CỘNG	584.424.677.970	505.732.677.153

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	242.783.363.339	144.776.195.356
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	86.054.272.469	79.243.562.079
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	10.170.673.059	15.303.273.059
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.591.123.127	10.250.040.391
Ký quỹ đã nhận	2.567.494.900	920.385.000
Đặt cọc của khách hàng	-	16.280.685.173
Hợp tác với Mizuki	7.305.608.248	5.650.000.000
Khác	69.188.409.064	39.431.937.352
	419.660.944.206	311.856.078.410
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	100.625.094.809	9.100.824.610
TỔNG CỘNG	520.286.039.015	320.956.903.020
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	520.286.039.015	315.306.903.020
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	5.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	74.655.008.260	146.577.301.995
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	61.911.899.380	54.843.930.300
	<u>136.566.907.640</u>	<u>201.421.232.295</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.1)	620.154.900.882	622.623.620.017
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	171.366.427.211	183.359.634.300
	<u>791.521.328.093</u>	<u>805.983.254.317</u>
TỔNG CỘNG	<u>928.088.235.733</u>	<u>1.007.404.486.612</u>

22.1 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo Hiểm Nhân Thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo Hiểm Nhân Thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 6.5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng phát triển hạ tầng dự án và bổ sung quỹ đất mới.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	11.849.722.040	Từ ngày 30 tháng 07 năm 2019 đến ngày 26 tháng 10 năm 2019		7,0%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	54.728.185.600	Ngày 19 tháng 10 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5%	Quyền sử dụng đất thửa đất số 6702, 7163 và 7164, tờ bản đồ số 6, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Charter (Việt Nam)	<u>69.989.000.000</u>	Ngày 10 tháng 2 năm 2020		5,3%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG	<u>136.566.907.640</u>				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam	164.182.713.431	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	8,0%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh (Dự án Novia)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	14.367.427.560	Ngày 30 tháng 3 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	9,3%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	178.550.140.991				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	7.183.713.780				
- Vay dài hạn	171.366.427.211				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	384.780.866.595	622.623.620.017	1.007.404.486.612
Tiền thu từ đi vay	273.165.971.951		273.165.971.951
Tiền chi trả nợ gốc	(350.013.503.695)		(350.013.503.695)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(2.468.719.135)	(2.468.719.135)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>307.933.334.851</u>	<u>620.154.900.882</u>	<u>928.088.235.733</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đây là phần giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Nguyên Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, Công ty Cổ phần Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên kết này.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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	Quyên góp chuyển đổi trái phiếu	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2018								
Ngày 1 tháng 1 năm 2018	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	314.452.810.000	250.839.856.000	(25.739.208.000)	-	-	-	-	539.553.458.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	635.142.874.987	-	635.142.874.987
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(34.037.379.306)	-	(34.037.379.306)
Phân phối lợi nhuận	16.806.160.000	-	-	-	8.769.199.731	(42.347.430.657)	-	(16.772.070.926)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(8.161.700.570)	-	-	(8.161.700.570)
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	2.115.765.630.000	742.891.003.061	(86.203.408.000)	10.929.726.999	1.696.258.279	1.210.263.955.594	40.503.427.830	4.035.846.593.763
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019								
Ngày 1 tháng 1 năm 2019	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
Phát hành cổ phiếu	17.099.640.000	-	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	188.556.930.000	-	(296.730.939.400)	-	-	(188.556.930.000)	-	(296.730.939.400)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	412.247.889.541	-	412.247.889.541
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(66.606.599.264)	-	(66.606.599.264)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.237.100	-	(48.735.547.238)	-	(48.728.310.138)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(159.401.221)	-	-	(159.401.221)
Giảm do thoái vốn đầu tư	-	-	-	-	-	(1.172.449.411)	-	(1.172.449.411)
vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các	-	-	-	-	-	5.948.575.813	-	5.948.575.813
công ty con mà không làm	-	-	-	-	-	-	-	-
thay đổi quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
với các công ty con này	-	-	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	-	-	-	(45.579.836)	-	(45.579.836)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.716.727.523	2.057.209.918	1.406.794.084.353	-	4.622.167.788.761

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã 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

25.3 Cổ tức

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
		VND
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong kỳ	205.656.570.000	819.105.090.000
Vốn góp cuối kỳ	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	66.606.599.264	79.266.995.820
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.265.516.528	70.573.079.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vốn điều lệ đã góp	1.024.036.238.137	522.386.883.970
Thặng dư vốn	26.412.286.830	26.412.286.830
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	644.053.187	648.746.284
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	92.907.252.998	135.271.329.338
TỔNG CỘNG	<u>1.143.469.833.476</u>	<u>684.189.248.746</u>

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

	VND
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	684.189.248.746
Góp vốn thêm	572.500.000.000
Thoái vốn	(85.332.670.964)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	34.983.201.327
Tăng tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ	5.425.994.773
Cổ tức đã trả	(68.291.247.309)
Sử dụng quỹ	(4.693.097)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>1.143.469.833.476</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Tổng doanh thu	1.327.391.951.812	2.740.459.434.521
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	918.874.107.925	1.786.312.618.011
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	72.530.213.681	143.270.624.127
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	12.767.093.946	15.175.348.947
<i>Doanh thu xây dựng</i>	312.068.558.805	4.200.843.436
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	11.151.977.455	791.500.000.000
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	2.560.451.561	-
Doanh thu thuần	1.324.831.500.251	2.740.459.434.521
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	916.313.656.364	1.786.312.618.011
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	72.530.213.681	143.270.624.127
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	12.767.093.946	15.175.348.947
<i>Doanh thu xây dựng</i>	312.068.558.805	4.200.843.436
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	11.151.977.455	791.500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	353.337.609.127	100.110.080.509
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	971.493.891.124	2.640.349.354.012

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	58.790.368.241	68.221.233.648
Lãi được chia từ HĐHTKD	2.431.973.006	17.325.037.541
Cổ tức được nhận	16.495.309.560	367.168.794
Lãi từ nhượng bán cổ phần	7.623.717.000	-
Khác	12.875.876.242	-
TỔNG CỘNG	98.217.244.049	85.913.439.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	499.972.184.796	1.013.325.467.849
Giá vốn dịch vụ cung cấp	52.435.890.718	111.855.613.710
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	5.315.517.579	8.290.985.381
Giá vốn xây dựng	176.947.989.058	3.816.862.464
Giá vốn chuyển nhượng dự án	5.456.098.630	421.187.638.000
TỔNG CỘNG	<u>740.127.680.781</u>	<u>1.558.476.567.404</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	41.918.032.167	17.813.580.847
Chi phí tài chính khác	952.265.486	2.064.767.485
TỔNG CỘNG	<u>42.870.297.653</u>	<u>19.878.348.332</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(43.522.302.854)	(250.645.823.167)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(14.242.676.083)	48.523.215.191
TỔNG CỘNG	<u>(57.764.978.937)</u>	<u>(202.122.607.976)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu	42.991.370.037
		Doanh thu xây dựng	39.050.367.727
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	11.151.977.455
		Doanh thu cho thuê	88.541.591
		Doanh thu phân phối căn hộ	6.248.749.415
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên kết	Doanh thu xây dựng	108.327.900.653
		Cung cấp dịch vụ tổng thầu	145.305.295.000
		Doanh thu thiết kế hạ tầng	173.407.250

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu tiền dịch vụ tổng thầu	68.096.578.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	8.017.419.907
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000
			<u>76.164.997.907</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	31.712.006.806
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	14.887.871.272
			<u>46.599.878.078</u>

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

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Thù lao Hội đồng Quản trị	16.632.002.491	10.193.597.613
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	6.340.628.889	3.639.671.186
TỔNG CỘNG	<u>22.972.631.380</u>	<u>13.833.268.799</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	412.247.889.541	635.142.874.987
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(24.924.470.138)	(32.905.714.999)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	-	5,312,990,221
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	387.323.419.403	607.550.150.209
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND)	226.501.352	188,887,528
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (VND)	-	21.276.596
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	226.501.352	210,164,124
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>1.710</i>	<i>3.188</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>1.710</i>	<i>2.891</i>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 20 tháng 04 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và các kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Ngày 18 tháng 10 năm 2019



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2019

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 (đồng)	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	1.324.831.500.251	2.740.459.434.521	-52%
2	Lãi thuần sau thuế	412.247.889.541	635.142.874.987	-35%

Doanh thu thuần hợp nhất 9 tháng đầu năm 2019 đạt 1.325 tỷ giảm 52% tương đương 1,416 tỷ so với cùng kỳ năm 2018 là do các dự án mới (Novia, Waterpoint, Paragon Đại Phước...) đang trong quá trình xây dựng. Các dự án cũ (Valora Island, Kikyo Flora,...) đã dần hoàn tất tiến độ giao nhà trong nửa đầu năm 2019. Doanh thu trong 9 tháng đầu năm phần lớn được đóng góp từ bàn giao căn hộ và biệt thự với tổng số tiền là 919 tỷ chiếm 69% và doanh thu dịch vụ tổng thầu, xây dựng với tổng số tiền là 312 tỷ chiếm 24%.

Kết quả kinh doanh 9 tháng năm 2019 giảm 35%, thấp hơn mức giảm của doanh thu thuần so với cùng kỳ năm 2018 một phần do sự đóng góp từ việc mua công ty Việt Thiên Lâm.



Cheer Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019