

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 34
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 năm 2019	35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.743.678.669.941	2.410.395.280.441
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	604.321.144.242	519.963.350.225
111	1. Tiền		388.818.948.520	90.058.527.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.502.195.722	429.904.822.364
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.058.630.137	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.058.630.137	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		780.089.387.031	464.172.648.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	232.418.001.379	114.025.164.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	450.137.750.564	261.267.433.608
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	97.719.396.583	89.065.812.100
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
141	1. Hàng tồn kho		1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.651.842.429	3.111.751.247
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		308.849.998	1.382.164.413
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.342.992.431	29.286.461
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	1.700.300.373
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.327.544.222.746	6.000.478.168.795
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		360.105.769.060	136.670.763.651
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	360.105.769.060	136.670.763.651
220	II. Tài sản cố định		15.049.159.956	4.757.652.960
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.025.222.667	2.729.900.182
222	Nguyên giá		15.610.225.993	8.952.658.083
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.585.003.326)	(6.222.757.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		7.023.937.289	2.027.752.778
228	Nguyên giá		13.295.146.530	6.415.958.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.271.209.241)	(4.388.205.752)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		190.850.089.742	2.650.192.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		190.850.089.742	2.650.192.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	9	6.732.756.276.425	5.828.872.351.246
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	9.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.782.927.563	27.527.208.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13.500.266.051	10.987.795.983
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.282.661.512	16.539.412.955
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

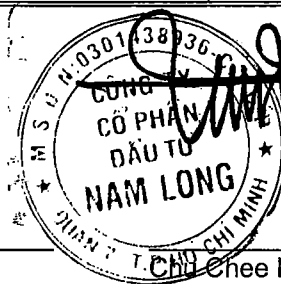
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.197.321.915.545	3.600.602.067.292
310	I. Nợ ngắn hạn		3.821.743.954.507	2.754.394.296.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	162.881.336.099	88.834.397.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	1.986.308.584.081	990.740.872.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	117.176.237.998	37.164.555.710
314	4. Phải trả người lao động		29.813.593.042	23.683.436.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	506.573.315.451	404.178.425.853
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	500.887.441.034	403.772.129.121
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	15	473.295.883.659	773.037.488.669
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.807.563.143	32.982.990.975
330	II. Nợ dài hạn		1.375.577.961.038	846.207.771.059
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	3.211.943.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	15	1.323.935.090.835	794.010.398.017
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	16	48.732.342.328	48.985.429.967
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
411	1. Vốn cổ phần		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		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.579.156.942.010	1.424.452.977.412
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.118.332.320.996	385.460.619.274
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		460.824.621.014	1.038.992.358.138
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chen Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.026.485.602.723	418.959.501.271	1.682.641.955.479	943.101.614.309
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.026.485.602.723	418.959.501.271	1.682.641.955.479	943.101.614.309
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(641.439.335.637)	(217.089.302.954)	(1.111.728.952.575)	(628.669.371.309)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		385.046.267.086	201.870.198.317	570.913.002.904	314.432.243.000
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	78.596.197.039	714.150.420.619	423.323.083.920	1.066.146.269.540
22	7. Chi phí tài chính	20	(45.289.069.455)	(24.573.420.542)	(139.883.528.132)	(120.145.913.088)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(32.757.363.660)	(24.573.420.542)	(126.951.822.337)	(120.145.913.088)
24	8. Chi phí bán hàng		(20.915.599.731)	(13.063.281.440)	(27.539.378.795)	(22.089.778.310)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(62.726.436.405)	(54.527.836.743)	(198.561.230.318)	(139.895.666.951)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		334.711.358.534	823.856.080.211	628.251.949.579	1.098.447.154.191
31	11. Thu nhập khác		7.631.074.444	1.301.961.133	11.474.196.661	4.376.987.005
32	12. Chi phí khác		(3.212.526.327)	(361.154.752)	(8.119.695.617)	(370.363.483)
40	13. Lãi khác		4.418.548.117	940.806.381	3.354.501.044	4.006.623.522
50	14. Lãi kế toán trước thuế		339.129.906.651	824.796.886.592	631.606.450.623	1.102.453.777.713
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	(49.565.458.352)	(13.870.089.109)	(50.167.247.316)	(17.561.442.104)
52	16. (Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1.256.751.443)	959.948.311	(1.256.751.443)	1.209.995.375
60	17. Lãi sau thuế TNDN		288.307.696.856	811.886.745.794	580.182.451.864	1.086.102.330.984



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chấn Kwang
Trưởng ban kiểm soát

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		631.606.450.623	1.102.453.777.713
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.245.248.914	1.659.133.538
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	18.2	(423.323.083.920)	(1.066.146.269.540)
06	Chi phí lãi vay	20	126.951.822.337	120.145.913.088
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		338.480.437.954	158.112.554.799
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(448.204.745.455)	269.948.362.206
10	Tăng hàng tồn kho		28.043.155.068	(319.413.748.304)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.100.144.875.942	89.688.729.690
12	Tăng chi phí trả trước		(1.439.155.653)	(7.814.188.715)
14	Tiền lãi vay đã trả		(66.733.415.316)	(61.412.582.454)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.081.944.654)	(5.508.433.529)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.032.262.635)	(318.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		917.176.945.251	123.282.393.693
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định, tài sản dở dang dài hạn		(84.861.064.654)	(4.304.677.455)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	3.738.227.580
23	Tiền chi cho vay		(31.058.630.137)	(9.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	240.924.880.967
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.089.278.355.179)	(1.930.181.748.366)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.400.000.000	93.427.250.000
27	Tiền lãi và cổ tức		317.216.407.334	854.933.041.845
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(850.581.642.636)	(750.463.025.429)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi		-	566.015.086.000
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.047.205.918.938	980.999.944.995
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(548.057.796.995)	(371.075.871.107)
36	Cổ tức đã trả		(184.654.691.141)	(74.321.222.984)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.762.491.402	1.101.617.936.904

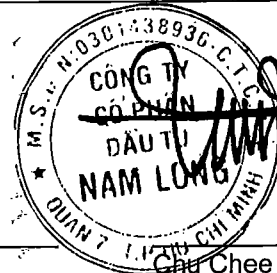
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		84.357.794.017	474.437.305.168
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		519.963.350.225	45.526.045.057
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	604.321.144.242	519.963.350.225

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Châu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 các 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 và hai công ty liên doanh 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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100,00
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	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	76,03
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 Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Vận Tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	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 ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 234 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 225 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 9.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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, báo cáo tài chính riêng 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi 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 trừ.

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 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 - 25 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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 riêng 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 từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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 RIÊNG (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)

3.13 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 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 riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 và phát triển

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

► 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 riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 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 RIÊNG (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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế 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 riêng.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 chịu 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 RIÊNG (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)

3.16 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 năm tài chính 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 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 hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

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

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.421.237.573	2.309.491.753
Tiền gửi ngân hàng	387.397.710.947	87.749.036.108
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>215.502.195.722</u>	<u>429.904.822.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>604.321.144.242</u>	<u>519.963.350.225</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 5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 22)	177.775.308.667	78.209.136.357
Phải thu các khách hàng khác	<u>54.642.692.712</u>	<u>35.816.028.304</u>
TỔNG CỘNG	<u>232.418.001.379</u>	<u>114.025.164.661</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>232.232.239.884</u>	<u>113.839.403.166</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	173.952.713.105	164.088.631.117
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	132.039.386.982	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
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	-	111.676.676.364
- Khác	331.110.000	4.000.925.207
Trả trước cho các nhà thầu phụ	267.143.736.480	96.897.073.842
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
- Các nhà thầu phụ khác	81.129.923.243	90.748.051.842
Trả trước cho bên liên quan (TM số 22)	<u>9.041.300.979</u>	<u>281.728.649</u>
TỔNG CỘNG	<u>450.137.750.564</u>	<u>261.267.433.608</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	24.553.335.181	32.907.860.897
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	23.617.400.000	33.430.650.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	20.848.294.415	11.245.747.920
Phải thu cổ tức	18.129.120.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	2.830.843.010	4.703.659.212
Phải thu lãi cho vay	1.269.888.889	1.243.055.556
Khác	6.470.515.088	5.534.838.515
	<u>97.719.396.583</u>	<u>89.065.812.100</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	352.482.701.584	105.067.696.175
Đầu tư vào các HĐHTKD	7.623.067.476	31.603.067.476
	<u>360.105.769.060</u>	<u>136.670.763.651</u>
	<u>457.825.165.643</u>	<u>225.736.575.751</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	434.042.305.479	216.260.168.920
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 22)</i>	23.782.860.164	9.476.406.831

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.319.433.556.400	1.420.186.729.593
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
TỔNG CỘNG	<u>1.322.557.666.102</u>	<u>1.423.147.530.095</u>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam	954.306.959.141	828.649.509.436
Dự án Areco	134.834.850.283	261.152.970.864
Dự án Phước Long B - mở rộng	79.894.074.535	76.737.170.946
Dự án Tân Thuận Đông	51.867.624.055	128.001.978.878
Dự án Cần Thơ	50.936.238.469	46.046.210.829
Dự án Long An	10.352.127.885	39.844.431.615
Dự án VSIP	8.601.064.397	12.484.917.723
Dự án Gò Ô Môi	6.997.586.236	16.178.106.195
Các dự án khác	21.643.031.399	11.091.433.107
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	3.124.109.702	2.960.800.502

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 9.1)	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 9.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.732.756.276.425</u>	<u>5.828.872.351.246</u>

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
	sở hữu		sở hữu	
%	VND	%	VND	
Paragon	100	1.369.922.854.545	100	1.012.847.748.366
Nam Long VCD	90,40	1.008.544.090.000	90,40	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	735.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long ADC	99,87	296.020.363.000	97,14	286.698.033.000
Kikyo Valora	50,00	291.500.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	258.279.909.656	100	77.872.707.656
Nguyễn Sơn	87,33	215.449.132.800	87,30	398.843.562.800
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Kikyo Flora	50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	5.874.000.000	100	3.374.000.000
Vận tải Nam Long	100	8.000.000.000	-	-
Thảo Nguyên	-	-	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	-	-	50,00	12.043.166.500
TỔNG CỘNG		<u>5.066.256.276.425</u>		<u>4.160.372.351.246</u>

9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
%	VND	%	VND		
Công ty Cổ Phần Southgate	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			<u>1.666.500.000.000</u>		<u>1.666.500.000.000</u>

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

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 22)	137.378.768.144	58.612.787.789
Phải trả cho các bên khác	<u>25.502.567.955</u>	<u>30.221.609.727</u>
TỔNG CỘNG	<u>162.881.336.099</u>	<u>88.834.397.516</u>

11. 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.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (TM số 22)	1.144.222.200.000	619.500.000.000
Bên khác	<u>842.086.384.081</u>	<u>371.240.872.226</u>
TOTAL	<u>1.986.308.584.081</u>	<u>990.740.872.226</u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.501.385.188	30.734.573.565
Thuế giá trị gia tăng	46.527.938.386	-
Thuế thu nhập cá nhân	8.655.860.434	4.774.732.577
Các khoản phải nộp khác	<u>1.491.053.990</u>	<u>1.655.249.568</u>
TỔNG CỘNG	<u>117.176.237.998</u>	<u>37.164.555.710</u>

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	312.387.717.982	256.660.072.285
Chi phí lãi vay phải trả	186.720.441.730	136.520.779.433
Các khoản chi phí hoạt động khác	7.465.155.739	10.997.574.135
TỔNG CỘNG	<u>506.573.315.451</u>	<u>404.178.425.853</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	326.608.014.179	273.653.328.923
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 22)</i>	179.965.301.272	130.525.096.930

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	302.492.288.575	201.769.921.490
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	38.320.610.400	36.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	26.789.894.430	11.301.080.792
Phải trả cổ tức	13.828.537.054	9.483.454.929
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	4.320.000.000
Nhận ký quỹ	983.634.000	116.319.617.242
Khác	16.852.476.575	24.246.663.175
TỔNG CỘNG	<u>500.887.441.034</u>	<u>403.772.129.121</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	405.434.427.232	194.909.100.334
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 22)</i>	95.453.013.802	208.863.028.787

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

15. VAY	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 15.1 và 22)	410.013.883.659	185.975.550.326
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 15.1)	63.282.000.000	69.999.944.995
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan	-	474.190.919.348
Vay dài hạn đến hạn trả	-	42.871.074.000
	<u>473.295.883.659</u>	<u>773.037.488.669</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 15.3)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 15.1 và 22)	517.694.604.348	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 15.2)	179.999.212.366	171.386.778.000
	<u>1.323.935.090.835</u>	<u>794.010.398.017</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.797.230.974.494</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

15.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nam Long ADC	153.000.000.000	Ngày 24 tháng 8 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nam Long VCD	130.000.000.000	Ngày 19 tháng 06 năm 2020		6,0	
Paragon Đại Phước	27.000.000.000	Ngày 19 tháng 2 năm 2020		6,0	
Nam Long Hồng Phát	60.013.883.659	Ngày 27 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 15 tháng 6 năm 2020		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>410.013.883.659</u>				

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.1 Vay ngắn hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered Việt Nam	<u>63.282.000.000</u>	Ngày 25 tháng 9 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5-7,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

15.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Vay bên liên quan					
Nguyên Sơn	228.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nam Phan	<u>289.426.165.000</u>	Ngày 15 tháng 5 năm 2021		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>517.694.604.348</u>				

Vay ngân hàng

Ngân hàng HSCB	<u>179.999.212.366</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn dự án Novia	8,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh
----------------	------------------------	--------------------------	--------------------------------	-----	---

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.3 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cố định 6,5%/năm trong vòng 7 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.

16. 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

B09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Quyên chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	-	40.503.427.830	676.162.138.684	2.786.921.663.740
Phát hành cổ phiếu, Cổ tức bằng cổ phiếu công bố	590.056.360.000	496.457.217.306	-	-	(40.503.427.830)	-	1.046.010.149.476
Lợi nhuận thuần trong kỳ	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	1.086.102.330.984	1.086.102.330.984
Phân phối lợi nhuận	16.806.160.000	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
						(42.800.000.000)	(25.993.840.000)
Số cuối năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	5.940.860.165	-	-	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
Năm nay							
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	5.940.860.165	-	-	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(296.730.939.400)	-	-	(296.730.939.400)
Phát hành cổ phiếu thường	17.099.640.000	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	580.182.451.864	580.182.451.864
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(188.751.557.266)	(188.751.557.266)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(48.170.000.000)	(48.170.000.000)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	5.940.860.165	(296.730.939.400)	-	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142

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

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	1.682.641.955.479	943.101.614.309
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ EPC</i>	<i>814.063.626.970</i>	<i>663.483.095.868</i>
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>808.262.314.955</i>	<i>174.198.396.247</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>60.316.013.554</i>	<i>105.420.122.194</i>

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	398.217.394.894	1.021.231.384.332
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.543.916.148	30.527.495.787
Lãi từ bán cổ phần	7.623.717.000	-
Lãi chậm thanh toán	3.722.555.878	-
Lãi cho bên liên quan vay	215.500.000	14.387.389.421
TỔNG CỘNG	<u>423.323.083.920</u>	<u>1.066.146.269.540</u>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	559.627.542.953	72.713.129.387
Giá vốn từ dịch vụ EPC	510.468.317.849	481.027.374.277
Giá vốn dịch vụ cung cấp	41.633.091.773	74.928.867.645
TỔNG CỘNG	<u>1.111.728.952.575</u>	<u>628.669.371.309</u>

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

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và trái phiếu	126.951.822.337	107.985.815.061
Chi phí lãi góp vốn	12.275.480.400	-
Khác	656.225.395	12.160.098.027
TỔNG CỘNG	<u>139.883.528.132</u>	<u>120.145.913.088</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.167.247.316	17.561.442.104
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.256.751.443	(1.209.995.375)
TỔNG CỘNG	<u>51.423.998.759</u>	<u>16.351.446.729</u>

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

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Nam Long PMD	Công ty con	Góp vốn	180.407.202.000	-
		Thuê văn phòng	13.403.748.546	6.983.315.702
		Dịch vụ tư vấn quản lý	5.161.390.331	849.297.534
		Chuyển nhượng BĐS	158.407.202.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Góp vốn	2.500.000.000	834.000.000
		Phí xây dựng, dịch vụ	6.905.542.531	7.053.840.633
Dịch vụ Vận Tải Nam Long	Công ty con	Mua cổ phần	8.000.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	8.113.001.000	-
		Doanh thu dịch vụ	10.851.692.800	28.312.797.499
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.748.509.091	23.927.139.973
		Đi vay	72.000.000.000	52.000.000.000
		Nhận cổ tức	34.971.966.000	17.485.983.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	51.546.014.765	48.930.011.847
		Phí dịch vụ tư vấn	2.104.469.008	1.822.057.748
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	294.436.572.131	210.181.902.141
		Nhận cổ tức	29.032.000.000	49.300.000.000
		Đi vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay	1.923.333.333	-
		Doanh thu dịch vụ	7.224.764.800	3.027.229.609
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	152.820.694.363	258.068.618.094
		Vay vốn	130.000.000.000	-
		Cổ tức	110.939.849.900	418.545.797.350
		Lãi vay	4.316.666.666	-
		Phải trả dịch vụ tư vấn	25.216.614.688	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Nguyên Sơn	Công ty con	Đi vay	287.000.000.000	60.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	116.231.005.000	70.094.488.200
		Hoàn tiền vay	323.496.315.000	380.285.748.200
		Dịch vụ tổng thầu	100.500.000.000	-
		Phí dịch vụ tiếp thị	2.102.024.772	12.301.384.940
		Chi phí lãi vay	16.987.886.375	24.705.840.276
		Cán trừ khoản vay với khoản đầu tư	183.394.430.000	-
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	17.395.425.037	31.456.971.773
		Nhận cổ tức	20.197.099.710	-
		Đi vay	20.000.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn	2.112.989.681	5.064.589.600
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	2.736.012.645	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	16.088.109.153	41.305.940.047
		Ứng trước tiền mua đất	500.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	10.000.000.000	110.000.000.000
		Góp vốn cổ phần	380.000.000.000	-
		Thu chậm thanh toán	2.672.000.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Cổ tức	15.500.000.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Cổ tức	40.000.000.000	25.000.000.000
		Góp vốn cổ phần	192.500.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	18.184.540.000	14.982.205.065
Paragon Đại Phước		Góp vốn	182.893.734.806	-
		Vay vốn	27.000.000.000	-
		Lãi vay	2.135.342.466	-
Southgate		Dịch vụ tổng thầu	351.914.890.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	166.484.093.455	285.089.265.455

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 5)</i>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	79.479.365.900	25.679.365.900
Mizuki	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	47.078.870.300	-
Nam Long PMD	Công ty con	Bán khu thương mại	24.610.924.689	1.687.947.888
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	8.236.862.442
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	6.869.163.683	11.115.461.847
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.187.262.453	23.563.275.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.410.861.045	5.914.220.028
			177.775.308.667	78.209.136.357

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)				
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.054.201.000	281.728.649
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	7.987.099.979	-
			9.041.300.979	281.728.649
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 7)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Cổ tức	18.129.120.000	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	2.460.000.000	5.160.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	4.316.406.831
			23.782.860.164	9.476.406.831
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 10)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	77.345.075.066	22.979.031.824
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	30.561.534.839	32.083.783.589
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	27.738.276.157	-
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ	1.733.882.082	3.549.972.376
			137.378.768.144	58.612.787.789
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 11)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	1.100.000.000.000	600.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng tiền tổng thầu	44.222.200.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Ứng tiền tổng thầu	-	19.500.000.000
			1.144.222.200.000	619.500.000.000

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 14)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HDHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	38.320.610.400	36.331.391.493
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận góp vốn HDHTKD - Dự án VSIP Hải Phòng	-	115.399.232.242
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HDHTKD	138.678.918	138.678.918
			95.453.013.802	208.863.028.787
Vay (TM số 15)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	269.426.165.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	228.268.439.348	264.764.754.348
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	153.000.000.000	81.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	130.000.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
Paragon	Công ty con	Vay	27.000.000.000	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	60.013.883.659	44.975.550.326
			927.708.488.007	660.166.469.674
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 13)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	86.104.785.694	68.709.360.657
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	72.648.370.336	55.660.483.961
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	7.310.667.000	1.753.000.000
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	6.456.135.777	4.402.252.312
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	4.316.666.666	-
Paragon	Công ty con	Lãi vay	2.135.342.466	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	993.333.333	-
			179.965.301.272	130.525.096.930

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

23. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

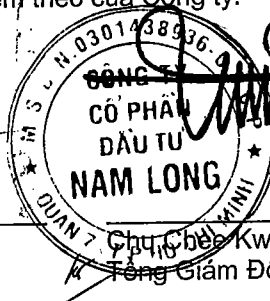
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chên Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

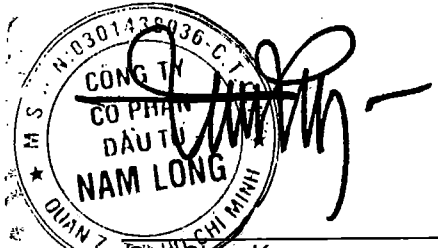
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4 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 riêng sau thuế của Công ty trong quý 4 năm 2019 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2019 (đồng)	Quý 4.2018 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	1.026.485.602.723	418.959.501.271	145%
2	Lãi thuần sau thuế	288.307.696.856	811.886.745.794	-64%

Doanh thu thuần quý 4 năm 2019 đạt 1.026 tỷ, tăng 145% tương đương 608 tỷ so với cùng kỳ năm 2018. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán bất động sản (chiếm khoảng 77% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Novia và đạt 786 tỷ đồng trong quý 4 năm 2019. Lợi nhuận thuần quý 4 năm 2019 giảm so với cùng kỳ năm 2018 chủ yếu do doanh thu tài chính giảm.



Ông Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

