

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 35
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2020	36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.252.107.785.698	2.751.301.737.417
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	144.762.026.662	604.321.144.242
111	1. Tiền		119.543.449.295	388.818.948.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.218.577.367	215.502.195.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		13.314.879.000	31.058.630.137
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		13.314.879.000	31.058.630.137
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		768.271.552.922	787.712.454.507
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	230.630.410.538	232.418.001.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	452.407.369.923	450.137.750.564
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	85.419.533.956	105.342.464.059
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.311.590.679.643	1.322.557.666.102
141	1. Hàng tồn kho		2.311.590.679.643	1.322.557.666.102
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.168.647.471	5.651.842.429
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	83.699.090	308.849.998
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.084.948.381	5.342.992.431
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.960.693.300.890	7.319.921.155.270
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		141.042.911.240	352.482.701.584
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	141.042.911.240	352.482.701.584
220	II. Tài sản cố định		18.530.206.594	15.049.159.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình		10.338.355.025	8.025.222.667
222	Nguyên giá		19.997.361.484	15.610.225.993
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.659.006.459)	(7.585.003.326)
227	2. Tài sản cố định vô hình		8.191.851.569	7.023.937.289
228	Nguyên giá		16.577.802.430	13.295.146.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.385.950.861)	(6.271.209.241)
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		565.137.000	190.850.089.742
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		565.137.000	190.850.089.742
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	7.718.875.131.907	6.732.756.276.425
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.1	5.104.869.806.425	5.066.256.276.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	10.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10.3	947.505.325.482	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		81.679.914.149	28.782.927.563
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	51.283.665.190	13.500.266.051
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		30.396.248.959	15.282.661.512
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.212.801.086.588	10.071.222.892.687

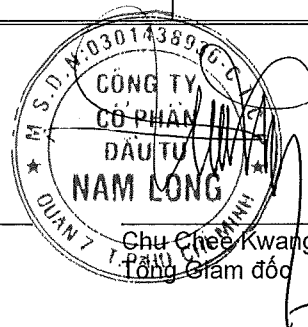
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.350.159.968.751	5.197.321.915.545
310	I. Nợ ngắn hạn		5.089.074.447.135	3.821.743.954.507
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	166.800.460.830	162.881.336.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	2.928.509.986.430	1.986.308.584.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	16.311.112.154	117.176.237.998
314	4. Phải trả người lao động		12.774.234.288	29.813.593.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	581.436.601.364	506.573.315.451
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	148.477.211.947	500.887.441.034
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	16	1.151.380.563.945	473.295.883.659
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	83.384.276.177	44.807.563.143
330	II. Nợ dài hạn		1.261.085.521.616	1.375.577.961.038
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	2.910.527.875
338	2. Vay và nợ dài hạn	16	1.230.276.843.917	1.323.935.090.835
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	27.898.149.824	48.732.342.328
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.862.641.117.837	4.873.900.977.142
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	4.862.641.117.837	4.873.900.977.142
411	1. Vốn cổ phần		2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	(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		1.567.897.082.705	1.579.156.942.010
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.401.519.408.585	1.118.332.320.996
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		166.377.674.120	460.824.621.014
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.212.801.086.588	10.071.222.892.687


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 10 năm 2020

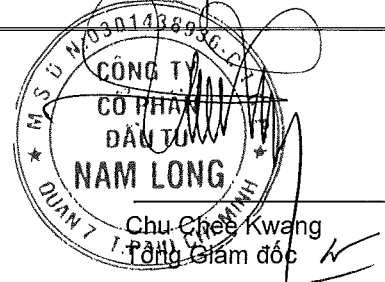
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		396.891.226.519	372.679.938.325	724.793.938.929	656.156.352.756
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		(43.303.581.914)	-	(43.303.581.914)	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	353.587.644.605	372.679.938.325	681.490.357.015	656.156.352.756
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(308.656.525.303)	(255.473.553.801)	(486.831.342.057)	(470.289.616.938)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.931.119.302	117.206.384.524	194.659.014.958	185.866.735.818
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	140.692.261.551	26.854.740.974	270.337.251.174	344.726.886.881
22	7. Chi phí tài chính	22	(67.933.686.999)	(38.937.365.267)	(132.607.682.914)	(94.594.458.677)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(52.972.717.333)	(38.937.365.267)	(105.401.378.907)	(94.194.458.677)
25	8. Chi phí bán hàng		(2.075.569.033)	(1.828.932.359)	(7.001.506.787)	(6.623.779.064)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(64.411.503.914)	(50.715.641.944)	(174.252.889.255)	(135.834.793.913)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		51.202.620.907	52.579.185.928	151.134.187.176	293.540.591.045
31	11. Thu nhập khác		1.900.520.160	3.253.867.671	2.993.848.442	3.843.122.217
32	12. Chi phí khác		(465.055.061)	(4.772.169.290)	(2.056.274.844)	(4.907.169.290)
40	13. Lợi nhuận khác		1.435.465.099	(1.518.301.619)	937.573.598	(1.064.047.073)
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		52.638.086.006	51.060.884.309	152.071.760.774	292.476.543.972
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	(40.000.000)	-	(40.000.000)	-
52	16. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	23	10.533.095.936	-	14.345.913.346	-
60	17. Lãi sau thuế TNDN		63.131.181.942	51.060.884.309	166.377.674.120	292.476.543.972

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		152.071.760.774	292.476.543.972
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.188.744.753	1.982.728.621
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(270.337.251.174)	(344.726.886.881)
06	Chi phí lãi vay	22	105.401.378.907	94.194.458.677
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(8.675.366.740)	43.926.844.389
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		15.542.604.647	(138.235.258.421)
10	Tăng hàng tồn kho		(779.302.946.854)	(264.676.206.813)
11	Tăng các khoản phải trả		581.844.163.042	730.717.877.726
12	Tăng chi phí trả trước		(37.558.248.231)	(26.361.004.171)
14	Tiền lãi vay đã trả		(104.334.265.907)	(38.854.747.663)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(55.080.013.368)	(26.521.457.286)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.843.286.966)	(115.596.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(397.407.360.377)	279.880.451.261
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(17.921.307.924)	(99.084.227.633)
24	Tiền thu hồi cho vay		17.743.751.137	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(675.095.600.000)	(900.871.153.179)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.482.070.000	37.400.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		109.314.469.577	276.814.791.503
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(524.476.617.210)	(685.740.589.309)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ		-	(296.730.939.400)
33	Tiền thu từ đi vay		1.081.372.000.000	984.171.713.431
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(489.181.136.428)	(426.257.796.995)
36	Cổ tức đã trả		(129.866.003.565)	(78.048.747.210)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		462.324.860.007	183.134.229.826

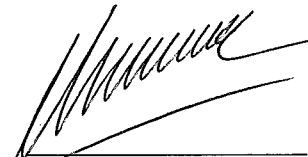
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

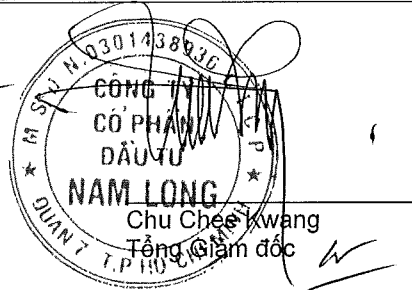
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(459.559.117.580)	(222.725.908.222)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		604.321.144.242	519.963.350.225
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	144.762.026.662	297.237.442.003



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 30 tháng 09 năm 2020, Công ty có mười lăm 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 Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công Ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,98
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 TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch 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 Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ Vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	TPHCM	Dịch vụ và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín 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 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

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 sàn 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.

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 10.1. 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng 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.
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Chi phí trả trước dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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.

3.15 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.

3.16 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 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.

3.17 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	495.962.434	1.421.237.573
Tiền gửi ngân hàng	119.047.486.861	387.397.710.947
Các khoản tương đương tiền (*)	25.218.577.367	215.502.195.722
TỔNG CỘNG	<u>144.762.026.662</u>	<u>604.321.144.242</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 3,75%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 24)	161.197.221.517	177.775.308.667
Phải thu các khách hàng khác	69.433.189.021	54.642.692.712
TỔNG CỘNG	<u>230.630.410.538</u>	<u>232.418.001.379</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>230.444.649.043</u>	<u>232.232.239.884</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	222.254.577.826	173.952.713.105
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	174.636.333.656	126.517.440.795
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	24.209.181.922	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.577.752.319
- Khác	3.831.309.929	5.853.056.187
Trả trước cho các nhà thầu phụ	220.164.809.929	267.143.736.480
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	143.879.051.645	186.013.813.237
- Các nhà thầu phụ khác	76.285.758.284	81.129.923.243
Trả trước cho bên liên quan (TM số 24)	9.987.982.168	9.041.300.979
TỔNG CỘNG	<u>452.407.369.923</u>	<u>450.137.750.564</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30 tháng 9 năm 2020	VND 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	34.544.900.000	26.455.176.343
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	27.655.935.947	20.848.458.051
Tạm ứng khác cho nhân viên	9.810.942.139	3.280.773.566
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	5.062.954.938	32.176.402.657
Phải thu cổ tức	327.800.000	18.129.120.000
Khác	8.017.000.932	4.452.533.442
	<u>85.419.533.956</u>	<u>105.342.464.059</u>
Dài hạn		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	134.683.801.370	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.359.109.870	352.482.701.584
	<u>141.042.911.240</u>	<u>352.482.701.584</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	86.124.903.662	434.042.305.479
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 24)</i>	140.337.541.534	23.782.860.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (i)	2.121.354.750.434	1.319.433.556.400
Dịch vụ tổng thầu (ii)	190.235.929.209	3.124.109.702
TỔNG CỘNG	2.311.590.679.643	1.322.557.666.102
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Khu dân cư Hoàng Nam</i>	1.704.061.445.455	954.306.959.141
<i>Dự án Novia (*)</i>	137.060.660.845	134.834.850.283
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	84.559.241.735	79.894.074.535
<i>Dự án Cần Thơ</i>	83.276.261.788	50.936.238.469
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	61.035.474.044	51.867.624.055
<i>Dự án VSIP</i>	16.264.557.878	8.601.064.397
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	7.753.495.150	6.997.586.236
<i>Dự án Long An (*)</i>	-	10.352.127.885
<i>Các dự án khác</i>	27.343.613.539	21.643.031.399
(ii) Hợp đồng tổng thầu		
<i>Dự án Long An</i>	187.159.819.507	-
<i>Dự án Camelia</i>	3.076.109.702	3.124.109.702
(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 16):		
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và		
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh	-	222.000.000
Công cụ, dụng cụ	83.699.090	86.849.998
	<u>83.699.090</u>	<u>308.849.998</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	12.216.727.641	6.622.333.841
Hoa hồng môi giới	786.937.549	1.323.914.770
Khác	38.280.000.000	5.554.017.440
	<u>51.283.665.190</u>	<u>13.500.266.051</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.367.364.280</u>	<u>13.809.116.049</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (TM số 10.1)	5.104.869.806.425	5.066.256.276.425
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 10.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác (TM số 10.3)	947.505.325.482	-
TỔNG CỘNG	<u>7.718.875.131.907</u>	<u>6.732.756.276.425</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

10.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm:

Công ty con	30 tháng 9 năm 2020		31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Paragon	100	1.369.922.854.545	100	1.369.922.854.545
Nam Long VCD	89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	735.214.839.707	50,00	735.214.839.707
Nam Phan	99,99	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long PMD	100	305.590.909.656	100	258.279.909.656
Nam Long ADC	99,98	296.804.963.000	97,87	296.020.363.000
Kikyo Valora	50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nguyễn Sơn	87,33	173.967.062.800	87,30	215.449.132.800
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Vận tải Nam Long	100	20.000.000.000	100	8.000.000.000
Nam Long CMI	100	20.000.000.000	-	-
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	5.874.000.000
TỔNG CỘNG		<u>5.104.869.806.425</u>		<u>5.066.256.276.425</u>

10.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2020		31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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>

10.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2020		31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ kiểm soát %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ kiểm soát %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	Bất động sản	10,5	<u>947.505.325.482</u>	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 24)	123.682.811.601	137.378.768.144
Phải trả cho các bên khác	43.117.649.229	25.502.567.955
TỔNG CỘNG	<u>166.800.460.830</u>	<u>162.881.336.099</u>

12. 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	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan (TM số 24)	1.503.108.500.000	1.144.222.200.000
Bên khác	1.425.401.486.430	842.086.384.081
TỔNG CỘNG	<u>2.928.509.986.430</u>	<u>1.986.308.584.081</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.740.242.196	60.501.385.188
Thuế thu nhập cá nhân	5.570.869.958	8.655.860.434
Thuế giá trị gia tăng	-	46.527.938.386
Thuế khác	-	1.491.053.990
TỔNG CỘNG	<u>16.311.112.154</u>	<u>117.176.237.998</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	348.055.797.504	312.387.717.982
Chi phí lãi vay phải trả	196.981.152.142	186.720.441.730
Các khoản chi phí hoạt động khác	36.399.651.718	7.465.155.739
TỔNG CỘNG	<u>581.436.601.364</u>	<u>506.573.315.451</u>
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	408.244.424.177	326.608.014.179
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 24)	173.192.177.187	179.965.301.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	56.993.724.484	302.492.290.225
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	46.734.750.400	38.320.608.750
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	26.274.864.461	26.789.894.430
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	1.620.000.000
Phải trả cổ tức	1.177.857.020	13.580.321.054
Nhận ký quỹ	1.075.634.000	983.634.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Khác	14.600.381.582	17.100.692.575
TỔNG CỘNG	<u>148.477.211.947</u>	<u>500.887.441.034</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	44.610.058.145	405.434.427.232
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 24)</i>	103.867.153.802	95.453.013.802

16. VAY

	VND	
	30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 16.1 và 24)	789.809.154.674	410.013.883.659
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 16.1)	361.571.409.271	63.282.000.000
	<u>1.151.380.563.945</u>	<u>473.295.883.659</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 16.2)	111.800.000.000	179.999.212.366
Trái phiếu (TM số 16.3)	1.118.476.843.917	626.241.274.121
Vay dài hạn từ bên liên quan	-	517.694.604.348
	<u>1.230.276.843.917</u>	<u>1.323.935.090.835</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.381.657.407.862</u>	<u>1.797.230.974.494</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

16.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	30 tháng 9 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay bên liên quan					
VCD	85.000.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2020		6,0	Tín chấp
Nam Long ADC - Vay 1	70.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2020		6,0	
Nam Long ADC - Vay 2	50.000.000.000	Ngày 25 tháng 8 năm 2021		6,0	
Nam Long ADC - Vay 3	34.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2021		8,0	
Nam Long Hồng Phát – Vay 1	37.114.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2021		6,0	
Nam Long Hồng Phát – Vay 2	17.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2020		8,5	
Nam Phan	289.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2021		6,0	
Vận tải Nam Long	15.000.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2020		6,0	
Nguyên Sơn	152.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6,0	
TỔNG CỘNG	789.809.154.674				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

16.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Vay ngân hàng	30 tháng 9 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	61.072.000.000	Ngày 18 tháng 6 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,7-7,5	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)
Ngân hàng TMCP Phương Đông	140.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,4	Cổ phiếu của công ty
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	25.500.000.000	Ngày 29 tháng 3 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	<u>134.999.409.271</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia (TM số 9)
TỔNG CỘNG	<u>361.571.409.271</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

16.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Vay ngân hàng

	30 tháng 9 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	<u>111.800.000.000</u>	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Tài trợ dự án Akari	10,2	Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán
TỔNG CỘNG	<u>111.800.000.000</u>				

16.3 Trái phiếu

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

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, Công ty phát hành 500 trái phiếu không chuyển đổi cho sáu tổ chức và một cá nhân với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 10,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2023 và được dùng tài trợ và đầu tư cho các dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	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	205.656.570.000	-	-	-	(188.556.930.000)	17.099.640.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	292.476.543.972	292.476.543.972
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.393.726.416)	(69.393.726.416)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(48.170.000.000)	(48.170.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>988.508.364.367</u>	<u>(296.730.939.400)</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.410.808.864.968</u>	<u>4.705.552.900.100</u>

Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(119.607.533.425)	(119.607.533.425)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	166.377.674.120	166.377.674.120
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(58.030.000.000)	(58.030.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>988.508.364.367</u>	<u>(296.730.939.400)</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.567.897.082.705</u>	<u>4.862.641.117.837</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố	344.077.918.117	21.934.977.222
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu	322.252.988.231	604.693.237.664
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.159.450.667	29.528.137.870
TỔNG CỘNG	<u>681.490.357.015</u>	<u>656.156.352.756</u>

20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	259.762.159.051	322.139.389.123
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.575.092.123	11.025.724.880
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	7.623.717.000
Lãi chậm thanh toán	-	3.722.555.878
Lãi cho bên liên quan vay	-	215.500.000
TỔNG CỘNG	<u>270.337.251.174</u>	<u>344.726.886.881</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	260.450.883.122	20.032.080.965
Giá vốn từ dịch vụ tổng thầu	219.922.765.888	430.150.648.956
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.457.693.047	20.106.887.017
TỔNG CỘNG	<u>486.831.342.057</u>	<u>470.289.616.938</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	105.401.378.907	94.194.458.677
Chia lãi góp vốn	8.414.140.000	-
Lỗ từ thanh lý Công ty	-	400.000.000
Chi phí tài chính khác	18.792.164.007	-
TỔNG CỘNG	<u>132.607.682.914</u>	<u>94.594.458.677</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

23. 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	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.000.000	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(14.345.913.346)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>(14.305.913.346)</u>	<u>-</u>

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 như sau:

			VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	9.388.009.080	9.120.996.917
		Dịch vụ tư vấn quản lý	2.705.129.996	1.456.287.673
		Ứng trước mua Sản thương mại	40.859.500.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	10.233.517.915	5.200.820.867
Paragon	Công ty con	Chi phí lãi vay	870.853.881	1.665.500.000
		Trả nợ vay	27.000.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	7.531.110.000	5.569.001.000
		Dịch vụ quản lý	880.750.000	917.150.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	43.099.907.136	21.426.837.032
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	96.939.605.424	194.284.324.448
		Chi phí lãi vay	2.096.111.111	1.003.333.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Nam Long VCD	Công ty con	Hoàn trả vay	30.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	5.145.833.333	2.323.333.333
		Thuê văn phòng	669.740.000	909.332.725
		Phí dịch vụ dự án	13.571.044.939	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả nợ vay	226.000.000.000	323.496.315.000
		Thu nhập cổ tức	68.991.236.000	53.101.885.000
		Chi phí lãi vay	8.334.579.770	13.480.161.357
		Vay vốn	150.000.000.000	287.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Nhận cổ tức	15.339.569.400	15.084.582.510
		Chi phí lãi vay	13.357.961.534	12.773.557.174
		Vay vốn	25.000.000.000	32.000.000.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Chi phí lãi vay	1.891.622.965	2.046.387.540
		Hoàn trả vay	7.861.000.000	-
		Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	7.861.000.000	-
		Vay vốn	10.000.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	120.972.839.283	78.100.735.454
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	47.989.041.096	-
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	186.537.540.000	290.610.590.000
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	86.694.760.274	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	20.000.000.000	-
		Vay vốn	15.000.000.000	-
		Lãi vay	282.500.000	-
		Dịch vụ	341.803.636	-
Nam Long CMI	Công ty con	Góp vốn	20.000.000.000	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Akari	350.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, 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>	<i>30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>
<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	79.479.365.900
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	52.969.319.791	47.078.870.300
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia	20.893.555.325	24.610.924.689
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.187.262.453	2.187.262.453
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	8.236.862.442
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	6.869.163.683
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.765.719.893	7.410.861.045
			161.197.221.517	177.775.308.667
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)</i>				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.327.570.168	7.987.099.979
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	660.412.000	1.054.201.000
			9.987.982.168	9.041.300.979
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 7)</i>				
Southgate	Công ty liên doanh	Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi cổ tức	86.694.760.274	-
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi cổ tức	47.989.041.096	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	2.460.000.000	2.460.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Nhận cổ tức	-	18.129.120.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	3.193.740.164
			140.337.541.534	23.782.860.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			30 tháng 9 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 11)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	49.718.341.708	77.345.075.066
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	42.723.616.906	27.738.276.157
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	29.905.803.489	30.561.534.839
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.335.049.498	1.733.882.082
			123.682.811.601	137.378.768.144
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 12)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Akari	1.450.000.000.000	1.100.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	44.222.200.000	44.222.200.000
Nam Long PMD	Công ty con	Ứng trước mua sản thương mại	8.886.300.000	-
			1.503.108.500.000	1.144.222.200.000
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 15)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	38.320.610.400
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			103.867.153.802	95.453.013.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>
Vay (TM số 16)				
Vay ngắn hạn				
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	154.000.000.000	153.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	152.268.439.348	-
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	85.000.000.000	130.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	54.114.550.326	60.013.883.659
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	40.000.000.000
Paragon	Công ty con	Vay	-	27.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
			789.809.154.674	410.013.883.659
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 14)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	99.462.747.229	86.104.785.694
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	40.282.950.106	72.648.370.336
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	13.507.110.000	7.310.667.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	9.278.258.741	6.456.135.777
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	9.462.500.000	4.316.666.666
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	916.111.111	993.333.333
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	282.500.000	2.135.342.466
Paragon	Công ty con	Lãi vay	-	2.135.342.466
			173.192.177.187	179.965.301.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. 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 giữa niên độ 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 Ch�eek Wang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2020

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 3 năm 2020 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2020 (đồng)	Quý 3.2019 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	353.587.644.605	372.679.938.325	-5%
2	Lãi thuần sau thuế	63.131.181.942	51.060.884.309	24%

Doanh thu thuần quý 3 năm 2020 đạt 353 tỷ, giảm 5% tương đương 19 tỷ so với cùng kỳ năm 2019. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu chuyển nhượng bất động sản (chiếm khoảng 67% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Tân Thuận Đông đạt 246 tỷ đồng trong quý 3 năm 2020. Lợi nhuận thuần quý 3 năm 2020 tăng so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu do tăng doanh thu hoạt động tài chính.



Chị. Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020