

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



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 - 33
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 năm 2018	34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.410.395.280.441	1.992.581.092.740
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	519.963.350.225	45.526.045.057
111	1. Tiền		90.058.527.861	37.663.281.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		429.904.822.364	7.862.763.339
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	22.450.690.556
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	22.450.690.556
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		511.152.072.218	798.457.888.127
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	114.025.164.661	245.324.644.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	308.246.856.952	86.687.026.819
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	-	146.974.190.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	89.065.812.100	319.657.787.590
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.376.168.106.751	1.113.935.572.371
141	1. Hàng tồn kho		1.376.168.106.751	1.113.935.572.371
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.111.751.247	12.210.896.629
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.382.164.413	2.066.022.711
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		29.286.461	10.144.873.918
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.700.300.373	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.000.478.168.795	4.368.808.370.289
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		136.670.763.651	101.606.812.236
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	62.500.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	136.670.763.651	39.106.812.236
220	II. Tài sản cố định		4.757.652.960	4.663.926.633
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.729.900.182	3.447.150.264
222	Nguyên giá		8.952.658.083	8.847.572.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.222.757.901)	(5.400.422.364)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.027.752.778	1.216.776.369
228	Nguyên giá		6.415.958.530	4.866.558.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.388.205.752)	(3.649.782.161)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	3.836.601.990
231	1. Nguyên giá		816.491.827	4.751.468.227
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(914.866.237)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.650.192.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.650.192.000	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	5.828.872.351.246	4.240.881.862.880
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	1.666.500.000.000	750.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.3	2.000.000.000	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.527.208.938	17.819.166.550
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		10.987.795.983	2.489.748.970
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.539.412.955	15.329.417.580
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.410.873.449.236	6.361.389.463.029

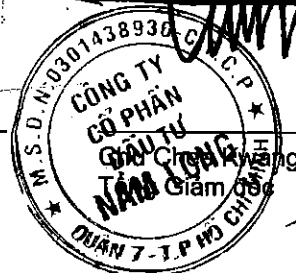
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.600.602.067.292	3.574.467.799.289
310	I. Nợ ngắn hạn		2.754.394.296.233	2.211.785.208.839
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	88.834.397.516	382.878.730.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	990.740.872.226	253.248.176.284
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	37.164.555.710	15.925.025.573
314	4. Phải trả người lao động		23.683.436.163	16.672.526.402
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	404.178.425.853	480.249.012.214
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	403.772.129.121	254.393.276.295
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	773.037.488.669	795.631.823.655
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.982.990.975	12.786.638.100
330	II. Nợ dài hạn		846.207.771.059	1.362.682.590.450
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.211.943.075	3.231.722.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	794.010.398.017	836.252.402.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi		-	471.345.926.226
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18	48.985.429.967	51.852.540.149
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.810.271.381.944	2.786.921.663.740
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	4.810.271.381.944	2.786.921.663.740
411	1. Vốn cổ phần		2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	40.503.427.830
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.424.452.977.412	676.162.138.684
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		385.559.801.152	130.386.791.500
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.038.893.176.260	545.775.347.184
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.410.873.449.236	6.361.389.463.029

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 1 năm 2019

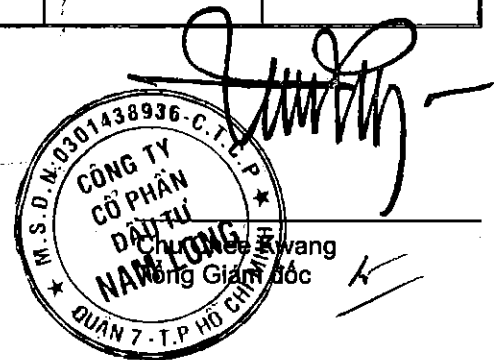
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	418.959.501.271	424.067.161.902	943.101.614.309	1.110.864.835.094
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-	-	(1.484.466.390)
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	418.959.501.271	424.067.161.902	943.101.614.309	1.109.380.368.704
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(217.089.302.954)	(341.594.346.175)	(628.669.371.309)	(918.802.908.171)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		201.870.198.317	82.472.815.727	314.432.243.000	190.577.460.533
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	714.150.420.619	104.719.657.039	1.066.146.269.540	667.749.218.901
22	7. Chi phí tài chính	22	(24.573.420.542)	(39.573.491.252)	(120.145.913.088)	(145.257.430.964)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(14.227.165.985)	(34.101.976.079)	(107.985.815.061)	(127.115.955.618)
24	8. Chi phí bán hàng		(13.063.281.440)	(2.958.002.263)	(22.089.778.310)	(24.569.566.404)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(54.527.836.743)	(43.131.951.017)	(139.895.666.951)	(112.959.286.539)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		823.856.080.211	101.529.028.234	1.088.447.154.191	575.540.395.527
31	11. Thu nhập khác		1.301.961.133	2.032.397.664	4.376.987.005	4.008.638.332
32	12. Chi phí khác		(361.154.752)	(1.579.064.575)	(370.363.483)	(1.613.267.198)
40	13. Lãi khác		940.806.381	453.343.089	4.006.623.522	2.395.371.134
50	14. Lãi kế toán trước thuế		824.796.886.592	101.982.371.323	1.102.453.777.713	577.935.766.661
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	(13.870.089.109)	(4.308.180.738)	(17.561.442.104)	(7.777.759.752)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23	959.948.311	10.446.028.482	1.209.995.375	10.993.282.300
60	17. Lãi sau thuế TNDN		811.886.745.794	108.120.219.067	1.086.102.330.984	581.151.289.209

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.102.453.777.713	577.935.766.661
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.659.133.538	1.740.523.266
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.066.146.269.540)	(667.734.823.212)
06	Chi phí lãi vay	22	107.985.815.061	127.115.955.618
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		145.952.456.772	39.057.422.333
09	Giảm các khoản phải thu		232.479.103.925	626.399.633.560
10	Tăng hàng tồn kho		(262.232.534.380)	(747.834.268.181)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		196.020.521.505	(132.576.601.919)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(8.044.218.507)	3.164.586.283
14	Tiền lãi vay đã trả		(61.412.582.454)	(59.045.011.232)
15	Thuế TNDN đã nộp		(4.767.017.988)	(46.158.266.066)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(318.300.000)	(2.303.498.911)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		237.677.428.873	(319.296.004.133)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.304.677.455)	(4.331.080.036)
22	Tiền thu thanh lý tài sản		3.934.976.400	-
23	Tiền chi cho vay		(9.000.000.000)	(45.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		240.924.880.967	20.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(2.030.181.748.366)	(1.197.311.750.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		93.427.250.000	235.866.429.146
27	Tiền lãi và cổ tức		854.933.041.845	324.850.248.411
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(850.266.276.609)	(666.126.152.479)
	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	-
33	Tiền thu từ đi vay		979.999.944.995	1.179.109.646.655
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(384.915.871.107)	(332.986.959.000)
36	Cổ tức đã trả		(74.073.006.984)	(71.020.338.234)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.087.026.152.904	775.102.349.421

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

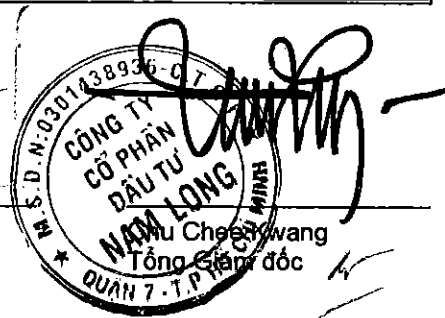
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		474.437.305.168	(210.319.807.191)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		45.526.045.057	255.845.852.248
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	519.963.350.225	45.526.045.057



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 1 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 20 vào ngày 23 tháng 11 năm 2018.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Thương mại vật liệu XD	100
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	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính theo đăng ký trong kỳ hiện hành 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 giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán mười hai tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 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 giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

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

3.4 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên 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 31 tháng 12 năm 2018 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	2.309.491.753	903.512.290
Tiền gửi ngân hàng	87.749.036.108	36.759.769.428
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>429.904.822.364</u>	<u>7.862.763.339</u>
TỔNG CỘNG	<u>519.963.350.225</u>	<u>45.526.045.057</u>

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 6,8%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 24)	76.028.458.572	166.948.257.703
Phải thu các khách hàng khác	<u>37.996.706.089</u>	<u>78.376.387.099</u>
TỔNG CỘNG	<u>114.025.164.661</u>	<u>245.324.644.802</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>113.839.403.166</u>	<u>245.138.883.307</u>

7. 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	163.199.131.117	31.381.332.531
- VSIP Hải Phòng	111.676.676.364	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	27.984.607.179
- Khác	32.214.436.796	3.396.725.352
Trả trước cho các nhà thầu phụ	144.765.997.186	51.500.562.227
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	64.340.495.497	-
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	-	12.137.084.331
- Các nhà thầu phụ khác	80.425.501.689	39.363.477.896
Trả trước cho bên liên quan (TM số 24)	<u>281.728.649</u>	<u>3.805.132.061</u>
TỔNG CỘNG	<u>308.246.856.952</u>	<u>86.687.026.819</u>

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cho vay các bên liên quan (TM số 24)	-	209.474.190.411

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	32.907.860.897	82.440.255.459
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	31.665.802.001	71.355.337.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	11.245.747.920	4.340.100.907
Tạm ứng khác cho nhân viên	6.552.148.010	5.415.508.910
Phải thu lãi vay	1.243.055.556	107.126.697.743
Thu hồi vốn từ Kikyo Valora	-	39.427.250.000
Khác	5.451.197.716	9.552.637.571
	<u>89.065.812.100</u>	<u>319.657.787.590</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD	31.603.067.476	34.391.676.806
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.063.173.834	2.724.425.931
Phong tỏa tiền gửi tại ngân hàng	102.004.522.341	1.990.709.499
	<u>136.670.763.651</u>	<u>39.106.812.236</u>
TỔNG CỘNG	<u>225.736.575.751</u>	<u>358.764.599.826</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	221.420.168.920	185.950.562.509
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 24)	9.476.406.831	172.814.037.317

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.372.962.503.064	1.094.068.988.894
Dịch vụ (ii)	3.205.603.687	19.866.583.477
TỔNG CỘNG	1.376.168.106.751	1.113.935.572.371
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*)	828.649.509.436	707.142.669.894
Dự án Areco	261.152.970.864	172.969.198.974
Dự án Tân Thuận Đông	81.022.555.534	72.421.436.539
Dự án Phước Long B - mở rộng	76.737.170.946	74.029.045.476
Dự án Cần Thơ	46.046.210.829	46.663.022.583
Dự án Long An (*)	39.844.431.615	2.904.660.272
Dự án Gò Ô Môi	16.178.106.195	16.285.328.188
Các dự án khác	23.331.547.645	1.653.626.968
(ii) Dự án dịch vụ:		
Dự án Camelia	2.960.800.502	19.866.583.477
Khác	244.803.185	-
(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17):		
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và		
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.		

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	1.666.500.000.000	750.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.3)	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.828.872.351.246	4.240.881.862.880

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Nam Long VCD	(i) 90,40	1.008.544.090.000	90,40	1.008.544.090.000
Paragon Đại Phước	100	1.012.847.748.366	-	-
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nguyễn Sơn	(i) 87,30	398.843.562.800	87,30	687.034.822.800
NLG – NNR – HR Fuji	(ii) 50,00	355.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Long ADC	97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Kikyo Valora	(ii) 50,00	99.000.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Kikyo Flora	(ii) 50,00	10.000.000.000	50,00	64.000.000.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Thảo Nguyễn	(i), (ii) 50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	(ii) 50,00	12.043.166.500	50,00	12.043.166.500
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	3.374.000.000	100	2.540.000.000
TỔNG CỘNG		<u>4.160.372.351.246</u>		<u>3.488.881.862.880</u>

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

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

11.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
	4	2.000.000.000		2.000.000.000

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 24)	58.612.787.789	252.029.682.248
Phải trả cho các bên khác	30.221.609.727	130.849.048.068
TỔNG CỘNG	<u>88.834.397.516</u>	<u>382.878.730.316</u>

13. 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.389.823.133	12.472.437.815
Thuế thu nhập cá nhân	4.774.732.577	2.783.614.758
Thuế giá trị gia tăng	-	666.483.557
Các loại thuế khác	-	2.489.443
TỔNG CỘNG	<u>37.164.555.710</u>	<u>15.925.025.573</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	256.660.072.285	369.671.525.102
Chi phí lãi vay phải trả	136.520.779.433	93.644.116.960
Các khoản chi phí hoạt động khác	10.997.574.135	16.933.370.152
TỔNG CỘNG	<u>404.178.425.853</u>	<u>480.249.012.214</u>
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	273.653.328.923	409.052.295.755
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 24)	130.525.096.930	71.196.716.459

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

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	209.214.208.656	98.846.942.190
Phải trả dự án VSIP	115.399.232.242	-
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	36.331.391.493	61.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	11.301.080.792	59.800.503.976
Phải chia lợi nhuận	9.731.670.929	1.035.755.657
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	4.320.000.000	17.160.000.000
Nhận ký quỹ	920.385.000	812.385.000
Khác	16.554.160.009	15.406.297.979
TỔNG CỘNG	403.772.129.121	254.393.276.295
<i>Trong đó :</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 24)</i>	<i>208.863.028.787</i>	<i>130.863.796.545</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>194.909.100.334</i>	<i>123.529.479.750</i>

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1 và 24)	185.975.550.326	204.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 17.2 và 24)	474.190.919.348	436.346.310.548
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.1)	69.999.944.995	55.763.336.107
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 17.2)	42.871.074.000	99.522.177.000
	<u>773.037.488.669</u>	<u>795.631.823.655</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 17.2)	171.386.778.000	228.548.210.000
Trái phiếu (TM số 17.3)	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 24)	-	607.704.192.000
	<u>794.010.398.017</u>	<u>836.252.402.000</u>
TỔNG CỘNG	1.567.047.886.686	1.631.884.225.655

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 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	81.000.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nguyên Sơn	60.000.000.000	Ngày 24 tháng 11 năm 2019		6,0	
Nam Phan	-	Ngày 9 tháng 3 năm 2019		7,0	
Nam Long Hồng Phát	44.975.550.326	Ngày 27 tháng 11 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>185.975.550.326</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered Việt Nam	<u>69.999.944.995</u>	Ngày 22 tháng 3 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nguyễn Sơn – Khoản vay 1	175.251.822.348	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tín chấp
Nguyễn Sơn – Khoản vay 2	29.512.932.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Phan - Khoản vay 2	269.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	474.190.919.348				
Trong đó :					
Vay dài hạn đến hạn trả	474.190.919.348				
Vay dài hạn	-				

Vay ngân hàng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông

Khoản vay 1	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2018 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam
TỔNG CỘNG	214.257.852.000				
Trong đó :					
Vay dài hạn đến hạn trả	42.871.074.000				
Vay dài hạn	171.386.778.000				



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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 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 6,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng tài trợ cho các dự án.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	330.100.694.490	2.289.851.229.546
Phát hành cổ phiếu từ quỹ khen thưởng phúc lợi	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	9.471.600.000
Phát hành cổ phiếu từ chia cổ tức	141.537.390.000	-	-	-	(141.537.390.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	581.151.289.209	581.151.289.209
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(70.762.455.015)	(70.762.455.015)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(22.790.000.000)	(22.790.000.000)
Số cuối 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
Năm nay						
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	590.056.360.000	496.457.217.306	-	(40.503.427.830)	-	1.046.010.149.476
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.086.102.330.984	1.086.102.330.984
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
Phân phối lợi nhuận	16.806.160.000	-	-	-	(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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	943.101.614.309	1.110.864.835.094
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	663.483.095.868	698.626.633.136
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	174.198.396.247	261.890.973.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	105.420.122.194	150.347.228.083
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(1.484.466.390)
Doanh thu thuần	943.101.614.309	1.109.380.368.704
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	663.483.095.868	698.626.633.136
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	174.198.396.247	260.406.507.485
Doanh thu cung cấp dịch vụ	105.420.122.194	150.347.228.083

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	1.021.231.384.332	644.573.930.702
Lãi tiền gửi ngân hàng	30.527.495.787	1.757.446.632
Lãi cho bên liên quan vay	14.387.389.421	21.417.841.567
TỔNG CỘNG	1.066.146.269.540	667.749.218.901

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	481.027.374.277	663.781.282.148
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	72.713.129.387	146.911.857.189
Giá vốn dịch vụ cung cấp	74.928.867.645	108.109.768.834
TỔNG CỘNG	<u>628.669.371.309</u>	<u>918.802.908.171</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	107.985.815.061	127.115.955.618
Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	-	17.333.605.875
Chi phí tài chính khác	12.160.098.027	807.869.471
TỔNG CỘNG	<u>120.145.913.088</u>	<u>145.257.430.964</u>

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 giữa niên độ 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	17.561.442.104	7.777.759.752
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.209.995.375)</u>	<u>(10.993.282.300)</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.351.446.729</u>	<u>(3.215.522.548)</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

24. 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	VND	
			Năm nay	Năm trước
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	6.791.586.988	8.832.750.772
		Góp vốn	834.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Hoàn vốn hợp tác đầu tư	12.400.000.000	-
		Dịch vụ quản lý các dự án	23.927.139.973	9.984.631.121
		Vay vốn	52.000.000.000	131.110.795.000
		Chi phí lãi vay	3.527.444.000	-
		Lợi nhuận chia từ dự án Ehome	25.000.000.000	11.293.547.066
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	210.181.902.141	432.938.165.291
		Thu nhập cổ tức	49.300.000.000	34.780.000.000
		Thu phát hành cổ phiếu	25.739.208.000	-
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome	1.510.014.702	7.550.073.511
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	48.930.011.847	46.977.270.310
Nguyễn Phúc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	2.241.764.536	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	14.387.389.421	21.338.674.900
		Chi phí thuê	1.257.300.000	-
		Dịch vụ thầu, tư vấn quản lý	221.530.250.000	17.186.300.000
		Thu tiền nợ vay	218.474.190.411	54.602.700.000
		Cho vay	9.000.000.000	45.200.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu tiền nợ vay	380.285.748.200	-
		Vốn góp trả lại	288.191.260.000	-
		Chi phí lãi vay	24.705.840.276	38.521.310.352
		Vay	60.000.000.000	658.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	31.801.384.940	81.668.570.600
Nam Phan	Công ty con	Hoàn tiền vay	344.573.835.000	179.000.000.000
		Chi phí lãi vay	31.456.971.773	32.962.249.996
		Dịch vụ tư vấn quản lý	5.064.589.600	40.895.980.921
		Cổ tức	224.073.835.000	-
		Lợi nhuận được chia	12.840.000.000	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Thu nhập cổ tức	66.384.284.674	34.586.901.000
		Cho vay	140.000.000.000	40.000.000.000
		Lãi vay	2.881.696.756	1.520.555.556
		Lợi nhuận được chia	9.076.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý	259.698.849	19.311.085.939
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	41.925.164.047	410.490.335.000
		Thu nhập cổ tức	110.000.000.000	-
		Ứng trước mua đất	600.000.000.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	99.945.016.765	83.736.620.000
Kikyo Valora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	15.373.203.065	141.217.940.000
		Thu nhập cổ tức	25.000.000.000	-
		Đặt cọc dự án VSIP	115.399.232.242	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	285.089.265.455	-
Nam Long PMD	Công ty con	Thu nhập cổ tức	3.552.000.000	-
		Cho thuê văn phòng	8.365.736.177	6.231.023.894

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 khách hàng (TM số 6)</i>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	35.200.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dự án Long An Dịch vụ tư vấn quản lý	23.563.275.000	60.062.970.000
		Thuê văn phòng	-	3.377.340.002
		Chuyển nhượng nền	-	6.222.259.721
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ	11.115.461.847	19.479.344.000
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	13.293.294.127
NLG – NNR – HR Fujii	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	27.170.781.000
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	161.005.097	341.755.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.421.490.131	1.800.513.756
			76.028.458.572	166.948.257.703
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</i>				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	3.655.705.061
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ quản lý	281.728.649	149.427.000
			281.728.649	3.805.132.061
<i>Phải thu cho vay (TM số 8)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	-	209.474.190.411

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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
Phải thu khác (TM số 9)				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	105.883.642.187
		Thanh lý công cụ dụng cụ	-	2.197.028.413
Kikyo Valora	Công ty con	Thu hồi góp vốn	-	39.427.250.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	5.160.000.000	18.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	-	550.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	4.316.406.831	6.756.116.717
			9.476.406.831	172.814.037.317
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)				
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	32.083.783.589	21.983.578.442
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	22.979.031.824	225.460.477.248
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ	3.549.972.376	4.585.626.558
			58.612.787.789	252.029.682.248
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)				
Kikyo Valora	Công ty con	Phải trả khác	115.399.232.242	-
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.726.134	69.393.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	36.331.391.493	61.331.391.493
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			208.863.028.787	130.863.796.545

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

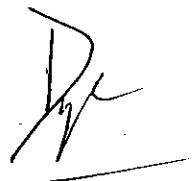
24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Vay ngắn hạn (TM số 17)					
Nam Phan	Công ty con	Vay	269.426.165.000	614.000.000.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	264.764.754.348	585.050.502.548	
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	81.000.000.000	29.000.000.000	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	44.975.550.326	20.000.000.000	
			660.166.469.674	1.248.050.502.548	
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)					
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	68.709.360.657	37.535.722.219	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	55.660.483.961	30.954.643.685	
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	4.402.252.312	1.520.555.555	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	1.753.000.000	1.185.795.000	
			130.525.096.930	71.196.716.459	

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

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



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 1 năm 2019


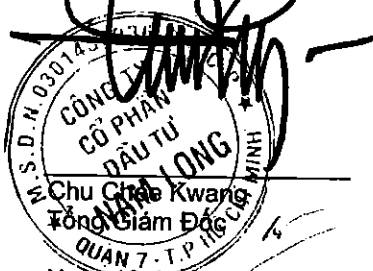
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2018

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

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2018 (đồng)	Quý 4.2017 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	418.959.501.271	424.067.161.902	-1%
2	Lãi thuần sau thuế	811.886.745.794	108.120.219.067	651%

Lợi nhuận thuần quý 4 năm 2018 tăng so với cùng kỳ năm 2017 chủ yếu do doanh thu tài chính tăng. Doanh thu thuần quý 4 năm 2018 đạt 419 tỷ, giảm 1% tương đương 5,1 tỷ so với cùng kỳ năm 2017 do các dự án mới đang trong quá trình xây dựng, các dự án cũ đã dần hoàn tất tiến độ giao nhà trong năm 2017. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp dịch vụ tổng thầu (chiếm khoảng 80% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Long An 165ha, Mizuki lần lượt đạt 222 tỷ đồng và 102 tỷ đồng trong quý 4 năm 2018.



M. S. D. N. 030143
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NAM LONG
M. Chu Công Kwang
Tổng Giám Đốc
QUẬN 7 - T. P. HỒ CHÍ MINH
Ngày 10 tháng 1 năm 2019