

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán 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 - 32
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2019	33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2019


VND

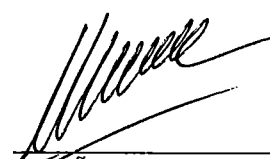
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.394.180.276.843	2.410.395.280.441
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	297.237.442.003	519.963.350.225
111	1. Tiền		143.243.347.247	90.058.527.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		153.994.094.756	429.904.822.364
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		444.534.495.861	464.172.648.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	138.475.883.710	114.025.164.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	212.883.399.641	261.267.433.608
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	93.360.974.005	89.065.812.100
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.644.267.926.522	1.423.147.530.095
141	1. Hàng tồn kho		1.644.267.926.522	1.423.147.530.095
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.140.412.457	3.111.751.247
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.612.007.937	1.382.164.413
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		528.404.520	29.286.461
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	1.700.300.373
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.128.269.023.769	6.000.478.168.795
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		352.311.179.899	136.670.763.651
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	352.311.179.899	136.670.763.651
220	II. Tài sản cố định		13.973.892.249	4.757.652.960
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.589.893.145	2.729.900.182
222	Nguyên giá		15.610.225.993	8.952.658.083
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.020.332.848)	(6.222.757.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.383.999.104	2.027.752.778
228	Nguyên giá		10.957.358.530	6.415.958.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.573.359.426)	(4.388.205.752)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		169.976.507.611	2.650.192.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		169.976.507.611	2.650.192.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	9	6.544.349.074.425	5.828.872.351.246
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	4.877.849.074.425	4.160.372.351.246
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	9.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		47.658.369.585	27.527.208.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		31.118.956.630	10.987.795.983
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.539.412.955	16.539.412.955
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.522.449.300.612	8.410.873.449.236

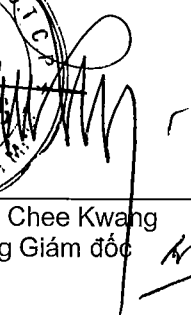
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019

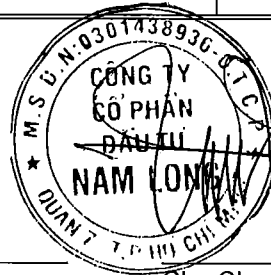
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.816.896.400.512	3.600.602.067.292
310	I. Nợ ngắn hạn		3.981.583.795.473	2.754.394.296.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	29.464.491.764	88.834.397.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	1.849.071.278.495	990.740.872.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	11.399.736.761	37.164.555.710
314	4. Phải trả người lao động		922.006.625	23.683.436.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	562.806.697.256	404.178.425.853
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	410.493.155.587	403.772.129.121
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	15	1.071.659.154.674	773.037.488.669
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		45.767.274.311	32.982.990.975
330	II. Nợ dài hạn		835.312.605.039	846.207.771.059
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	3.211.943.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	15	784.337.614.313	794.010.398.017
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	16	48.064.462.851	48.985.429.967
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.705.552.900.100	4.810.271.381.944
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	4.705.552.900.100	4.810.271.381.944
411	1. Vốn cổ phần		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.410.808.864.968	1.424.452.977.412
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.118.332.320.996	385.460.619.274
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		292.476.543.972	1.038.992.358.138
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.522.449.300.612	8.410.873.449.236


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2019

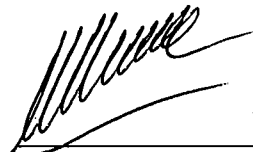
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

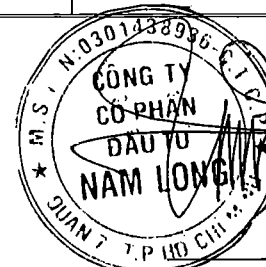
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	372.679.938.325	109.375.054.672	656.156.352.756	523.675.200.221
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(255.473.553.801)	(75.392.663.256)	(470.289.616.938)	(411.580.068.355)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		117.206.384.524	33.982.391.416	185.866.735.818	112.095.131.866
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	26.854.740.974	134.641.629.983	344.726.886.881	351.995.848.921
22	7. Chi phí tài chính	20	(38.937.365.267)	(34.291.177.004)	(94.594.458.677)	(95.572.492.546)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(38.937.365.267)	(32.962.480.712)	(94.194.458.677)	(93.758.649.076)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.828.932.359)	(3.771.084.297)	(6.623.779.064)	(9.026.496.870)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(50.715.641.944)	(29.940.561.146)	(135.834.793.913)	(85.367.830.208)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		52.579.185.928	100.621.198.952	293.540.591.045	274.124.161.163
31	11. Thu nhập khác		3.253.867.671	6.010.625.622	3.843.122.217	7.280.166.269
32	12. Chi phí khác		(4.772.169.290)	(3.745.940.191)	(4.907.169.290)	(3.747.436.311)
40	13. Lãi khác		(1.518.301.619)	2.264.685.431	(1.064.047.073)	3.532.729.958
50	14. Lãi kế toán trước thuế		51.060.884.309	102.885.884.383	292.476.543.972	277.656.891.121
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	-	(691.758.721)	-	(3.691.352.995)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	250.047.064
60	17. Lãi sau thuế TNDN		51.060.884.309	102.194.125.662	292.476.543.972	274.215.585.190



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		292.476.543.972	277.656.891.121
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.982.728.621	1.290.305.253
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	18.2	(344.726.886.881)	(351.995.848.921)
06	Chi phí lãi vay	20	94.194.458.677	93.758.649.076
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.926.844.389	20.709.996.529
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(138.235.258.421)	(96.563.588.259)
10	Tăng hàng tồn kho		(264.676.206.813)	(216.640.765.368)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		730.717.877.726	198.198.710.002
12	Tăng chi phí trả trước		(26.361.004.171)	(6.432.233.989)
14	Tiền lãi vay đã trả		(38.854.747.663)	(50.161.481.681)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.521.457.286)	(702.795.968)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(115.596.500)	(318.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		279.880.451.261	(151.910.458.734)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định, tài sản dở dang dài hạn		(99.084.227.633)	(3.178.999.055)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	3.934.976.400
23	Tiền chi cho vay		-	(9.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	240.924.880.967
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(900.871.153.179)	(1.017.334.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.400.000.000	39.427.250.000
27	Tiền lãi và cổ tức		276.814.791.503	410.603.909.546
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(685.740.589.309)	(334.621.982.142)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi		-	566.015.086.000
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay		984.171.713.431	979.999.944.995
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(426.257.796.995)	(299.829.264.365)
36	Cổ tức đã trả		(78.048.747.210)	(33.972.597.394)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		183.134.229.826	1.212.213.169.236

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 2019

VND

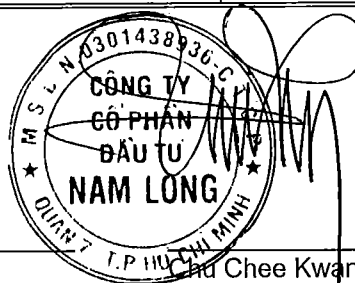
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(222.725.908.222)	725.680.728.360
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		519.963.350.225	45.526.045.057
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	297.237.442.003	771.206.773.417



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 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 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, bốn 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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	76,03
Công ty Cổ Phần NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH MTV Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty 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 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là: 265 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 225 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 9.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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 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 2019 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	341.612.799	2.309.491.753
Tiền gửi ngân hàng	142.901.734.448	87.749.036.108
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>153.994.094.756</u>	<u>429.904.822.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>297.237.442.003</u>	<u>519.963.350.225</u>

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 22)	113.807.203.678	78.209.136.357
Phải thu các khách hàng khác	<u>24.668.680.032</u>	<u>35.816.028.304</u>
TỔNG CỘNG	<u>138.475.883.710</u>	<u>114.025.164.661</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>138.290.122.215</u>	<u>113.839.403.166</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	89.607.191.524	164.088.631.117
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	-	111.676.676.364
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	54.164.795.503	29.103.011.589
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	19.308.017.957
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	15.803.268.064	-
- Khác	331.110.000	4.000.925.207
Trả trước cho các nhà thầu phụ	112.767.633.848	96.897.073.842
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	4.573.449.565
- Công ty TNHH Nexasia Capital	14.140.938.448	6.844.412.449
- Các nhà thầu phụ khác	98.626.695.400	85.479.211.828
Trả trước cho bên liên quan (TM số 22)	<u>10.508.574.269</u>	<u>281.728.649</u>
TỔNG CỘNG	<u>212.883.399.641</u>	<u>261.267.433.608</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	37.466.423.270	33.430.650.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	27.110.034.086	32.907.860.897
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	17.958.795.708	11.245.747.920
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.143.752.010	4.703.659.212
Phải thu lãi cho vay	1.458.555.556	1.243.055.556
Khác	4.223.413.375	5.534.838.515
	<u>93.360.974.005</u>	<u>89.065.812.100</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	352.311.179.899	105.067.696.175
Đầu tư vào các HĐHTKD	-	31.603.067.476
	<u>352.311.179.899</u>	<u>136.670.763.651</u>
TỔNG CỘNG	<u>445.672.153.904</u>	<u>225.736.575.751</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	439.559.747.073	216.260.168.920
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 22)</i>	6.112.406.831	9.476.406.831

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	1.641.143.816.820	1.420.186.729.593
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
TỔNG CỘNG	<u>1.644.267.926.522</u>	<u>1.423.147.530.095</u>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Khu dân cư Hoàng Nam</i>	863.408.454.499	828.649.509.436
<i>Dự án Areco</i>	536.392.275.729	261.152.970.864
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	78.144.965.444	76.737.170.946
<i>Dự án Cần Thơ</i>	65.397.571.125	46.046.210.829
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	47.424.705.874	128.001.978.878
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	14.185.533.968	16.178.106.195
<i>Dự án VSIP</i>	7.297.776.815	12.484.917.723
<i>Dự án Long An</i>	-	39.844.431.615
<i>Các dự án khác</i>	28.892.533.366	11.091.433.107
(ii) Hợp đồng EPC		
<i>Dự án Camelia</i>	3.124.109.702	2.960.800.502

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con (TM số 9.1)	4.877.849.074.425	4.160.372.351.246
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 9.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.544.349.074.425</u>	<u>5.828.872.351.246</u>

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm:

Công ty con	30 tháng 9 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Paragon	100	1.369.922.854.545	100	1.012.847.748.366
Nam Long VCD	90,40	1.008.544.090.000	90,40	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	735.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long ADC	99,87	296.020.363.000	97,14	286.698.033.000
Kikyo Valora	50,00	291.500.000.000	50,00	99.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	215.449.132.800	87,30	398.843.562.800
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Kikyo Flora	50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	5.874.000.000	100	3.374.000.000
Thảo Nguyễn	-	-	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	-	-	50,00	12.043.166.500
TỔNG CỘNG		<u>4.877.849.074.425</u>		<u>4.160.372.351.246</u>

9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ Phần Southgate	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			<u>1.666.500.000.000</u>		<u>1.666.500.000.000</u>

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

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 22)	23.245.132.847	58.612.787.789
Phải trả cho các bên khác	6.219.358.917	30.221.609.727
TỔNG CỘNG	<u>29.464.491.764</u>	<u>88.834.397.516</u>

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao.

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Bên liên quan (TM số 22)	1.160.233.455.637	619.500.000.000
Bên khác	688.837.822.858	371.240.872.226
TOTAL	<u>1.849.071.278.495</u>	<u>990.740.872.226</u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.031.701.148	32.389.823.133
Thuế thu nhập cá nhân	2.368.035.613	4.774.732.577
TỔNG CỘNG	<u>11.399.736.761</u>	<u>37.164.555.710</u>

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30 tháng 9 năm 2019	VND 31 tháng 12 năm 2018
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	353.517.485.404	256.660.072.285
Chi phí lãi vay phải trả	175.149.919.324	136.520.779.433
Các khoản chi phí hoạt động khác	34.139.292.528	10.997.574.135
TỔNG CỘNG	<u>562.806.697.256</u>	<u>404.178.425.853</u>
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	395.122.344.769	273.653.328.923
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 22)	167.684.352.487	130.525.096.930

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30 tháng 9 năm 2019	VND 31 tháng 12 năm 2018
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	294.483.612.223	201.769.921.490
Nhận ký quỹ	935.634.000	116.319.617.242
Khoản phải trả tạm mượn	45.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	26.045.130.000	36.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	11.221.830.897	11.301.080.792
Phải trả cổ tức	1.076.650.135	9.483.454.929
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.890.000.000	4.320.000.000
Khác	29.840.298.332	24.246.663.175
TỔNG CỘNG	<u>410.493.155.587</u>	<u>403.772.129.121</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (TM số 22)	128.177.533.402	208.863.028.787
Phải trả khác	282.315.622.185	194.909.100.334

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

15. VAY

	30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
		VND
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 15.1 và 22)	1.001.670.154.674	185.975.550.326
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 15.1)	69.989.000.000	69.999.944.995
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan	-	474.190.919.348
Vay dài hạn đến hạn trả	-	42.871.074.000
	<u>1.071.659.154.674</u>	<u>773.037.488.669</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 15.3)	620.154.900.882	622.623.620.017
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 15.2)	164.182.713.431	171.386.778.000
	<u>784.337.614.313</u>	<u>794.010.398.017</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.855.996.768.987</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

15.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	30 tháng 9 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay bên liên quan					
Nam Long ADC	152.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nguyễn Sơn	228.268.439.348	Ngày 28 tháng 4 năm 2020		6,0	
Nam Long VCD	130.000.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2019		6,0	
Nam Phan	301.426.165.000	Ngày 18 tháng 6 năm 2020		6,0	
Paragon Đại Phước	70.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		6,0	
Nam Long Hồng Phát	59.975.550.326	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		6,0	
Nam Khang	60.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>1.001.670.154.674</u>				

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.1 Vay ngắn hạn

Bên cho vay	30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered Việt Nam	<u>69.989.000.000</u>	Ngày 10 tháng 2 năm 2020	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

15.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	30 tháng 9 năm 2019 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng					
Ngân hàng HSCB	<u>164.182.713.431</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn dự án Novia	8,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh

15.3 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cố định 6,5%/năm trong vòng 7 năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng phát triển hạ tầng dự án và bổ sung quỹ đất mới.

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	-	40.503.427.830	676.162.138.684	2.786.221.663.740
Phát hành cổ phiếu	314.452.810.000	250.839.856.000	-	-	-	-	565.292.666.000
Cổ tức bằng cổ phiếu công bố	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	274.215.585.190	274.215.585.190
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(35.658.949.410)	(35.658.949.410)
Phân phối lợi nhuận	16.806.160.000	-	-	-	-	(42.800.000.000)	(25.993.840.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	2.115.765.630.000	742.891.003.061	5.940.860.165	-	40.503.427.830	659.676.204.464	3.564.777.125.520
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019							
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)
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	5.940.860.165	(296.730.939.400)	-	1.410.808.864.968	4.705.552.900.100

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

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Doanh thu thuần	656.156.352.756	523.675.200.221
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ EPC	604.693.237.664	332.151.463.648
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	21.934.977.222	134.598.570.465
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.528.137.870	56.925.166.108

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	322.139.389.123	321.748.389.541
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.025.724.880	15.860.069.959
Lãi từ bán cổ phần	7.623.717.000	-
Lãi chậm thanh toán	3.722.555.878	-
Lãi cho bên liên quan vay	215.500.000	14.387.389.421
TỔNG CỘNG	<u>344.726.886.881</u>	<u>351.995.848.921</u>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Giá vốn từ dịch vụ EPC	430.150.648.956	298.235.764.269
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	20.032.080.965	63.502.259.852
Giá vốn dịch vụ cung cấp	20.106.887.017	49.842.044.234
TỔNG CỘNG	<u>470.289.616.938</u>	<u>411.580.068.355</u>

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

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay và trái phiếu	94.194.458.677	93.758.649.076
Khác	400.000.000	1.813.843.470
TỔNG CỘNG	<u>94.594.458.677</u>	<u>95.572.492.546</u>

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	3.691.352.995
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	(250.047.064)
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>3.441.305.931</u>

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

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Nam Long PMD	Công ty con	Thuê văn phòng	9.120.996.917	5.131.778.877
		Dịch vụ tư vấn quản lý	1.456.287.673	1.296.126.571
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	5.200.820.867	3.411.688.871
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	5.569.001.000	1.933.000.000
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	917.150.000	26.390.299.255
		Đi vay	71.000.000.000	1.000.000.000
		Nhận cổ tức	34.971.966.000	17.485.983.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	21.426.837.032	37.394.325.010
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	194.284.324.448	113.971.553.148
		Nhận cổ tức	29.032.000.000	37.120.000.000
		Chi cổ tức	2.787.127.152	-
		Đi vay	60.000.000.000	-
		Lãi vay	1.003.333.333	-
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	145.351.403.966	-
		Vay vốn	130.000.000.000	-
		Cổ tức	110.939.849.900	-
		Lãi vay	2.323.333.333	-
		Thuê văn phòng	909.332.725	565.660.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Đi vay	287.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	53.101.885.000	-
		Hoàn tiền vay	323.496.315.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	71.090.909.091	-
		Phí tư vấn quản lý	-	22.956.506.849
		Chi phí lãi vay	13.480.161.357	20.734.368.960
		Cần trừ khoản vay với khoản đầu tư	183.394.430.000	-
		Thu tạm mượn	45.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	12.773.557.174	26.763.220.632
		Nhận cổ tức	15.084.582.510	-
		Đi vay	32.000.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn	1.294.901.515	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	2.046.387.540	1.760.000.000

11/1/2019

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

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	15.401.409.153	40.825.490.047
		Ứng trước tiền mua đất	500.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	10.000.000.000	110.000.000.000
		Góp vốn cổ phần	380.000.000.000	-
		Thu chậm thanh toán	2.672.000.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Cổ tức	13.000.000.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Cổ tức	40.000.000.000	25.000.000.000
		Góp vốn cổ phần	170.000.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	14.880.190.000	14.721.170.065
Paragon Đại Phước		Góp vốn	182.893.734.806	-
		Vay vốn	70.000.000.000	-
		Lãi vay	1.665.500.000	-
Southgate		Dịch vụ tổng thầu	290.610.590.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	78.100.735.454	182.775.940.000

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			30 tháng 9 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 5)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	25.679.365.900
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	8.236.862.442
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	68.096.578.000	-
Nam Long – Hong Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	6.042.212.387	11.115.461.847
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	23.563.275.000
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.850.186.794	7.602.167.916
			113.807.203.678	78.209.136.357

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)</i>				
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ tư vấn quản lý	940.807.000	281.728.649
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	9.567.767.269	-
			<u>10.508.574.269</u>	<u>281.728.649</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 7)</i>				
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	2.730.000.000	5.160.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.382.406.831	4.316.406.831
			<u>6.112.406.831</u>	<u>9.476.406.831</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 10)</i>				
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	20.847.039.839	32.083.783.589
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	790.445.376	22.979.031.824
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ	1.607.647.632	3.549.972.376
			<u>23.245.132.847</u>	<u>58.612.787.789</u>
<i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 11)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	1.100.000.000.000	600.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng tiền tổng thầu	60.233.455.637	-
Nguyên Sơn	Công ty con	Ứng tiền tổng thầu	-	19.500.000.000
			<u>1.160.233.455.637</u>	<u>619.500.000.000</u>

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 14)</i>				
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án VSIP Hải Phòng	-	115.399.232.242
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	26.045.130.000	36.331.391.493
Nguyễn Sơn	Công ty con	Mượn tạm	45.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			<u>128.177.533.402</u>	<u>208.863.028.787</u>
<i>Vay (TM số 15)</i>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	301.426.165.000	269.426.165.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	228.268.439.348	264.764.754.348
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	152.000.000.000	81.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	130.000.000.000	-
Paragon	Công ty con	Vay	70.000.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Vay	60.000.000.000	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	59.975.550.326	44.975.550.326
			<u>1.001.670.154.674</u>	<u>660.166.469.674</u>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 13)</i>				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	81.482.917.831	68.709.360.657
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	69.140.645.318	55.660.483.961
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	5.804.844.005	4.402.252.312
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	6.075.112.000	1.753.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	2.323.333.333	-
Paragon	Công ty con	Lãi vay	1.854.166.667	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.003.333.333	-
			<u>167.684.352.487</u>	<u>130.525.096.930</u>

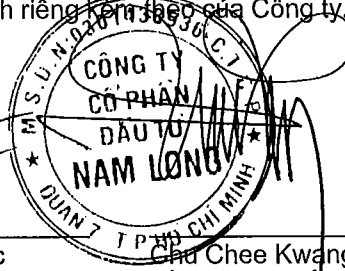
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Châu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

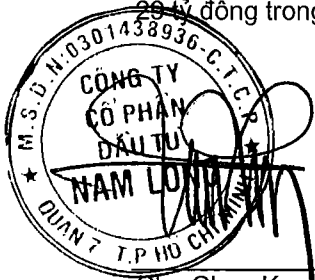
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2019

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần riêng sau thuế của Công ty trong quý 3 năm 2019 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2019 (đồng)	Quý 3.2018 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	372.679.938.325	109.375.054.672	241%
2	Lãi thuần sau thuế	51.060.884.309	102.194.125.662	-50%

Lợi nhuận thuần quý 3 năm 2019 giảm so với cùng kỳ năm 2018 chủ yếu do doanh thu tài chính giảm. Doanh thu thuần quý 3 năm 2019 đạt 372 tỷ, tăng 241% tương đương 263 tỷ so với cùng kỳ năm 2018. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ dịch vụ tổng thầu (chiếm khoảng 93% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Long An và Mizuki lần lượt đạt 310 tỷ đồng và 29 tỷ đồng trong quý 3 năm 2019.



Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

