

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty 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	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	100
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")	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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Lưu Tuyên	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư	từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

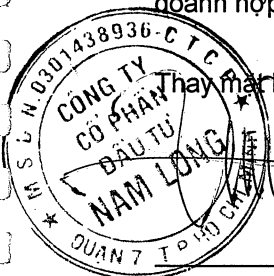
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 11 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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 Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60755865/20265108

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

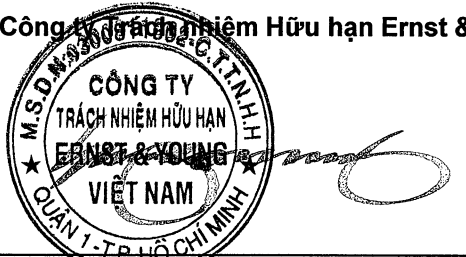
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 11 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin 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 Công ty và các công ty con.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Kiểm toán Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Từ Thái Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1543-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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		-	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		464.172.648.874	798.457.888.127
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	114.025.164.661	245.324.644.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	261.267.433.608	86.687.026.819
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	146.974.190.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	89.065.812.100	319.657.787.590
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.423.147.530.095	1.113.935.572.371
141	1. Hàng tồn kho		1.423.147.530.095	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		-	62.500.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	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 hao mòn 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	9	5.828.872.351.246	4.240.881.862.880
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	9.2	1.666.500.000.000	750.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.3	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	22.3	16.539.412.955	15.329.417.580
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.410.873.449.236	6.361.389.463.029

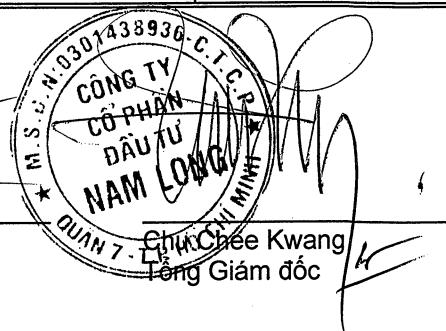
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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	10	88.834.397.516	382.878.730.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	990.740.872.226	253.248.176.284
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	37.164.555.710	15.925.025.573
314	4. Phải trả người lao động	13	23.683.436.163	16.672.526.402
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	404.178.425.853	480.249.012.214
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	403.772.129.121	254.393.276.295
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	15	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	15	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	16	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	17.1	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		385.460.619.274	130.386.791.500
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.038.992.358.138	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 11 tháng 3 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	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	943.101.614.309	1.110.864.835.094
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	(1.484.466.390)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	943.101.614.309	1.109.380.368.704
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(628.669.371.309)	(918.802.908.171)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		314.432.243.000	190.577.460.533
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	1.066.146.269.540	667.749.218.901
22	7. Chi phí tài chính	20	(120.145.913.088)	(145.257.430.964)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(120.145.913.088)	(127.115.955.618)
25	8. Chi phí bán hàng	21	(22.089.778.310)	(24.569.566.404)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(139.895.666.951)	(112.959.286.539)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.098.447.154.191	575.540.395.527
31	11. Thu nhập khác		4.376.987.005	4.008.638.332
32	12. Chi phí khác		(370.363.483)	(1.613.267.198)
40	13. Lợi nhuận khác		4.006.623.522	2.395.371.134
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.102.453.777.713	577.935.766.661
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(17.561.442.104)	(7.777.759.752)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	1.209.995.375	10.993.282.300
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.086.102.330.984	581.151.289.209



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Chu Chèo Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	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	20	120.145.913.088	127.115.955.618
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		158.112.554.799	39.057.422.333
09	Giảm các khoản phải thu		269.948.362.206	626.399.633.560
10	Tăng hàng tồn kho		(319.413.748.304)	(747.834.268.181)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		89.688.729.690	(132.576.601.919)
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		(7.814.188.715)	3.164.586.283
14	Tiền lãi vay đã trả		(61.412.582.454)	(59.045.011.232)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.508.433.529)	(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 từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		123.282.393.693	(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 do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.738.227.580	-
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		(1.930.181.748.366)	(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 sử dụng vào hoạt động đầu tư		(750.463.025.429)	(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	15.4	980.999.944.995	1.179.109.646.655
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	15.4	(371.075.871.107)	(332.986.959.000)
36	Cổ tức đã trả	17.2	(74.321.222.984)	(71.020.338.234)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.101.617.936.904	775.102.349.421

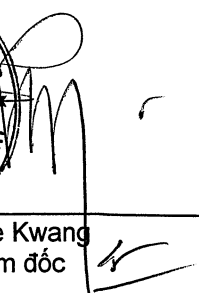
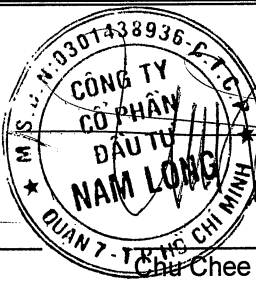
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

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


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long (“Nam Long PMD”)	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”)	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty 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	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	100
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 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 (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 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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 225 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 217 nhân viên).

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 11 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được 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 (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 (*)	429.904.822.364	7.862.763.339
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 dao động từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 23)	78.209.136.357	166.948.257.703
Phải thu các khách hàng khác	35.816.028.304	78.376.387.099
TỔNG CỘNG	<u>114.025.164.661</u>	<u>245.324.644.802</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>113.839.403.166</u>	<u>245.138.883.307</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	164.088.631.117	31.381.332.531
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	111.676.676.364	1.000.000.000
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	29.103.011.589	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	27.984.607.179
- Khác	4.000.925.207	2.396.725.352
Trả trước cho các nhà thầu phụ	96.897.073.842	51.500.562.227
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	17.361.072.153	-
- Công ty Cổ Phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	2.926.171.230	12.137.084.331
- Các nhà thầu phụ khác	76.609.830.459	39.363.477.896
Trả trước cho bên liên quan (TM số 23)	281.728.649	3.805.132.061
TỔNG CỘNG	<u>261.267.433.608</u>	<u>86.687.026.819</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	33.430.650.000	71.355.337.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	32.907.860.897	82.440.255.459
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	4.703.659.212	5.415.508.910
Phải thu lãi cho vay	1.243.055.556	107.126.697.743
Thu hồi vốn từ Kikyo Valora	-	39.427.250.000
Khác	5.534.838.515	9.552.637.571
	<u>89.065.812.100</u>	<u>319.657.787.590</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	105.067.696.175	2.724.425.931
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	31.603.067.476	34.391.676.806
Khác	-	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>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>216.260.168.920</i>	<i>185.950.562.509</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>9.476.406.831</i>	<i>172.814.037.317</i>

(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.420.186.729.593	1.094.068.988.894
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	<u>2.960.800.502</u>	<u>19.866.583.477</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.423.147.530.095</u>	<u>1.113.935.572.371</u>
(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	128.001.978.878	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
Dự án VSIP (**)	12.484.917.723	-
Các dự án khác	11.091.433.107	1.653.626.968
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	2.960.800.502	19.866.583.477

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 15):

- 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.

(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 34.639.639.446 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40.441.656.661 VND).

(***) Theo hợp đồng nguyên tắc ngày 20 tháng 4 năm 2018, dự án đang được thương thảo chuyển nhượng cho NLG – NNR – HR Fuji – công ty con của Công ty.

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 9.1)	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 9.2)	1.666.500.000.000	750.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 9.3)	<u>2.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.828.872.351.246</u>	<u>4.240.881.862.880</u>

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	
	sở hữu		sở hữu		
%	VND	%	VND		
Paragon	(i)	100	1.012.847.748.366	-	-
Nam Long VCD	(ii)	90,40	1.008.544.090.000	90,40	1.008.544.090.000
Nam Phan		99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nguyễn Sơn	(ii), (iv)	87,30	398.843.562.800	87,30	687.034.822.800
NLG – NNR – HR Fuji	(iii)	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	(iii)	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	(iii), (iv)	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 Nguyên	(ii), (iii)	50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	(iii)	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			4.160.372.351.246		3.488.881.862.880

- (i) Paragon được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0315398472 ngày 20 tháng 11 năm 2018, trong đó Công ty sở hữu 100%. Hoạt động chính của công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (ii) 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 này.
- (iii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iv) Trong năm, Nguyễn Sơn và Kikyo Valora đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
%	VND	%	VND		
Công ty Cổ Phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			1.666.500.000.000		750.000.000.000

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

9.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	<u>2.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 23)	58.612.787.789	252.029.682.248
Phải trả cho các bên khác	<u>30.221.609.727</u>	<u>130.849.048.068</u>
TỔNG CỘNG	<u>88.834.397.516</u>	<u>382.878.730.316</u>

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (TM số 23)	619.500.000.000	-
Bên khác	<u>371.240.872.226</u>	<u>253.248.176.284</u>
TOTAL	<u>990.740.872.226</u>	<u>253.248.176.284</u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	12.472.437.815	23.770.569.279	(5.508.433.529)	30.734.573.565
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	12.472.437.815	17.561.442.104	(4.767.017.988)	25.266.861.931
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	6.209.127.175	(741.415.541)	5.467.711.634
Thuế thu nhập cá nhân	666.483.557	26.607.004.548	(27.273.488.105)	-
Thuế giá trị gia tăng	2.783.614.758	30.883.116.890	(28.891.999.071)	4.774.732.577
Các loại thuế khác	<u>2.489.443</u>	<u>3.497.323.675</u>	<u>(1.844.563.550)</u>	<u>1.655.249.568</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.925.025.573</u>	<u>84.758.014.392</u>	<u>(63.518.484.255)</u>	<u>37.164.555.710</u>

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	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>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>273.653.328.923</i>	<i>409.052.295.755</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>130.525.096.930</i>	<i>71.196.716.459</i>

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	201.769.921.490	98.846.942.190
Nhận ký quỹ	116.319.617.242	812.385.000
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 trả cổ tức	9.483.454.929	1.035.755.657
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	4.320.000.000	17.160.000.000
Khác	24.246.663.175	15.406.297.979
TỔNG CỘNG	<u>403.772.129.121</u>	<u>254.393.276.295</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 23)</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>

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 144.776.195.356 VND để xây dựng dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m² tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.

Và phần đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.726.134 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

15. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
VND		
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 15.2 và 23)	474.190.919.348	436.346.310.548
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 15.1 và 23)	185.975.550.326	204.000.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 15.1)	69.999.944.995	55.763.336.107
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 15.2)	42.871.074.000	99.522.177.000
	<u>773.037.488.669</u>	<u>795.631.823.655</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 15.3)	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 15.2)	171.386.778.000	228.548.210.000
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 15.2 và 23)	-	607.704.192.000
	<u>794.010.398.017</u>	<u>836.252.402.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.567.047.886.686</u>	<u>1.631.884.225.655</u>

15.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay bên liên quan					
Nam Long ADC - Vay 1	30.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Tin chấp
Nam Long ADC - Vay 2	51.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2019		6,0	
Nguyen Son	60.000.000.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Long Hồng Phát	44.975.550.326	Ngày 27 tháng 9 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	6,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.2 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					
Nguyên 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
Nguyên Sơn – Khoản vay 2	29.512.932.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Phan	269.426.165.000	Ngày 24 tháng 5 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>474.190.919.348</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	474.190.919.348				
Vay ngân hàng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
Khoản vay 1	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam (TM số 9)
TỔNG CỘNG	<u>214.257.852.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	42.871.074.000				
Vay dài hạn	171.386.778.000				

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.3 Trái phiếu

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

15.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm

	Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Số đầu năm	1.631.884.225.655	-	1.631.884.225.655
Tiền thu từ đi vay	320.999.944.995	660.000.000.000	980.999.944.995
Tiền chi trả nợ gốc	(371.075.871.107)		(371.075.871.107)
Cần trừ với khoản đầu tư vào công ty con	(637.384.032.874)	-	(637.384.032.874)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(37.376.379.983)	(37.376.379.983)
Số cuối năm	<u>944.424.266.669</u>	<u>622.623.620.017</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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						VND
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
Cổ tức bằng cổ phiếu công bố	141.537.390.000	-	-	-	(141.537.390.000)	-
Phát hành cổ phiếu	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	9.471.600.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	581.151.289.209	581.151.289.209
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(70.762.455.015)	(70.762.455.015)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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 (i)	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	582.098.826.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	212.242.570.000	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	275.603.550.000	245.617.361.306	-	(40.503.427.830)	-	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.086.102.330.984	1.086.102.330.984
Cổ tức bằng tiền công bố (iv)	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
Trích lập quỹ khác	-	-	-	-	(5.350.000.000)	(5.350.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (v)	-	-	-	-	(37.450.000.000)	(37.450.000.000)
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

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Vào ngày 17 tháng 4 năm 2018, Công ty đã phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 18.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017 và theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị có liên quan.

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 5806/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.680.616 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 25a/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2018 và Số 32/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 27 tháng 8 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 21 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 21.224.257 cổ phiếu theo tỷ lệ 11,25% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 13/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 5 năm 2018. Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 7 năm 2018 cập nhật việc tăng vốn này.

(iii) Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 28 tháng 9 năm 2018 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 27.560.355 cổ phần phổ thông để chuyển đổi 500 trái phiếu với mệnh giá 275.603.550.000 VND thành cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 40/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 10 năm 2018.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 16 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt tại mức 1.89% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, Công ty đang tạm ứng cổ tức bằng tiền tại mức 2.5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(v) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi là 7% lợi nhuận sau thuế.

17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong năm	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối năm	<u>2.391.369.180.000</u>	<u>1.572.264.090.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	82.768.922.256	70.762.455.015
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	74.321.222.984	71.020.338.234

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.3 Vốn cổ phần

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	157.226.409

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2017:10.000 VND/cổ phiếu).

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Tổng doanh thu	943.101.614.309	1.110.864.835.094
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")</i>	<i>676.004.734.070</i>	<i>698.626.633.136</i>
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>174.665.309.064</i>	<i>261.890.973.875</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>92.431.571.175</i>	<i>150.347.228.083</i>
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>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ EPC</i>	<i>676.004.734.070</i>	<i>698.626.633.136</i>
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>174.665.309.064</i>	<i>260.406.507.485</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>92.431.571.175</i>	<i>150.347.228.083</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>762.410.315.215</i>	<i>834.663.593.753</i>
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>180.691.299.094</i>	<i>274.716.774.951</i>

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

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
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	<u>1.066.146.269.540</u>	<u>667.749.218.901</u>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP (tiếp theo)

(*) Giá vốn hàng hóa bất động sản bao gồm các khoản trích trước như sau:

	Năm nay		Năm trước		VND	
	Chi phí thực tế đã phát sinh	Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm	Chi phí thực tế đã phát sinh		Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2017
Giá vốn thi công xây dựng	440.825.873.254	40.201.501.023	481.027.374.277	626.326.391.512	37.454.890.636	663.781.282.148
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	44.313.460.556	28.399.668.831	72.713.129.387	146.911.857.189	-	146.911.857.189
TỔNG CỘNG	485.139.333.810	68.601.169.854	553.740.503.664	773.238.248.701	37.454.890.636	810.693.139.337

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

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn	7.360.745.733	1.782.314.455
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	6.804.774.269	2.208.504.654
Chi phí nhân viên	5.432.928.979	2.899.583.982
Chi phí hỗ trợ lãi suất	15.963.160	4.103.352.189
Chi phí hoa hồng bán hàng	-	8.589.182.364
Chi phí bán hàng khác	2.475.366.169	4.986.628.760
	<u>22.089.778.310</u>	<u>24.569.566.404</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	90.056.337.040	77.930.115.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.951.314.681	12.771.621.905
Chi phí đi thuê	8.743.974.413	8.210.688.756
Chi phí khấu hao	896.305.983	1.040.607.076
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.247.734.834	13.006.253.476
	<u>139.895.666.951</u>	<u>112.959.286.539</u>
TỔNG CỘNG	<u>161.985.445.261</u>	<u>137.528.852.943</u>

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

22. 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.

22.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.561.442.104	7.463.483.216
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	314.276.536
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>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.102.453.777.713</u>	<u>577.935.766.661</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	220.490.755.542	115.587.153.332
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chia lợi nhuận cho HĐHTKD	-	3.466.721.175
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	1.439.899.542	2.527.501.940
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	1.289.239.073	1.181.440.047
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	314.276.536
Chuyển lỗ từ những năm trước	(2.622.170.562)	
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(204.246.276.866)	(128.914.786.140)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	2.622.170.562
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	<u>16.351.446.729</u>	<u>(3.215.522.548)</u>

22.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí phải trả	12.122.128.927	12.778.633.957	(656.505.030)	7.977.465.431
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	1.902.829.419	250.047.064	319.444.390
Phí hỗ trợ lãi suất	1.616.453.341	-	1.616.453.341	-
Khác	647.954.204	647.954.204	-	-
	16.539.412.955	15.329.417.580		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	-	-	-	2.696.372.479
	-	-	1.209.995.375	10.993.282.300

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý (*)	6.983.315.702 849.297.534	6.231.023.894 -
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý Góp vốn	7.053.840.633 834.000.000	8.832.750.772 -
Nam Long ADC	Công ty con	Vay vốn Hoàn tiền vay Thu nhập cổ tức Lợi nhuận phải chia từ dự án Tiến Hùng Phí dịch vụ tư vấn quản lý Hoàn vốn hợp tác đầu tư Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	52.000.000.000 - 17.485.983.000 25.000.000.000 23.927.139.973 12.400.000.000 28.312.797.499	131.110.795.000 130.110.795.000 17.485.983.000 11.293.547.066 9.984.631.121 - -
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	48.930.011.847 1.822.057.748	46.977.270.310 4.410.181.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
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
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome	1.510.014.702	7.550.073.511
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	3.027.229.609	-
Nguyễn Phúc	Công ty con	Thu nhập cổ tức	-	28.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.858.513.536	-
Nam Long VCD	Công ty con	Thu tiền nợ vay	218.474.190.411	54.602.700.000
		Cho vay	9.000.000.000	45.200.000.000
		Góp vốn	-	38.221.890.000
		Lãi cho vay	14.387.389.421	21.338.674.900
		Cổ tức	418.545.797.350	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	258.068.618.094	17.186.300.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	60.000.000.000	658.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	70.094.488.200	480.574.848.000
		Hoàn tiền vay	380.285.748.200	342.949.497.452
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	12.301.384.940	81.668.570.600
		Hoàn vốn góp	288.191.260.000	-
		Chi phí lãi vay	24.705.840.276	38.521.310.352
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	605.000.000.000
		Góp vốn	-	290.000.000.000
		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
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	140.000.000.000	40.000.000.000
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư	-	49.966.429.146
		Thu nhập cổ tức	66.384.284.674	34.586.901.000
		Hoàn tiền vay	115.024.449.674	20.000.000.000
		Lợi nhuận từ dự án Nam Long-Hồng Phát	9.076.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	9.783.399.323	19.311.085.939
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	41.305.940.047	410.490.335.000
		Cổ tức	110.000.000.000	-
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 (*)	14.982.205.065	141.217.940.000
		Cổ tức	25.000.000.000	-
		Góp vốn	-	116.927.250.000
		Tạm ứng cho dự án VSIP Hải Phòng	115.399.232.242	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	285.089.265.455	35.746.580.000

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 18.1)	<u>762.410.315.215</u>	<u>834.663.593.753</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 5)				
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	Dịch vụ tư vấn quản lý	23.563.275.000	3.377.340.002
		Thuê văn phòng	-	6.222.259.721
		Chuyển nhượng nền Dự án Long An	-	19.479.344.000
			-	60.062.970.000
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	11.115.461.847	-
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 Fuji	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	<u>7.602.167.916</u>	<u>1.800.513.756</u>
			<u>78.209.136.357</u>	<u>166.948.257.703</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)				
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ tư vấn quản lý	281.728.649	149.427.000
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	3.655.705.061
			<u>281.728.649</u>	<u>3.805.132.061</u>

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

23. 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 ngắn hạn khác (TM số 7)				
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	5.160.000.000	18.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý công cụ dụng cụ	-	105.883.642.187
Kikyo Valora	Công ty con	Tạm ứng tiền mua đất	-	39.427.250.000
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 10)				
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
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 12)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con		600.000.000.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con		19.500.000.000	-
			619.500.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 14)				
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	56.993.726.134	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

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

23. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay (TM số 15)				
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 13)				
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

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	9.232.382.800	8.725.511.167
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	7.827.376.210	6.995.757.380
TỔNG CỘNG	17.059.759.010	15.721.268.547

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

24. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	3.962.057.894	8.440.505.020
Từ một đến năm năm	-	3.635.098.692
TỔNG CỘNG	3.962.057.894	12.075.603.712

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Fuji Residence	241.649.840.000	(134.462.250.000)	107.187.590.000
Dự án Hoàng Nam	33.757.690.000	(14.090.970.000)	19.666.720.000
Dự án Kikyo Residence	143.371.200.000	(16.937.020.000)	126.434.180.000
Dự án Nguyễn Sơn	13.839.020.000	(3.615.900.000)	10.223.120.000
Khác	6.736.570.000	(1.325.160.000)	5.411.410.000
TỔNG CỘNG	439.354.320.000	(170.431.300.000)	268.923.020.000

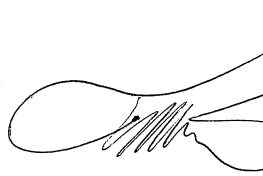

25. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần với Portsville Pte Ltd để mua lại 70% vốn cổ phần trong công ty Dong Nai Waterfront City LLC, công ty đang sở hữu dự án Khu Đô thị ven sông Đồng Nai Waterpront với quy mô 169.310 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, giao dịch trên vẫn đang trong tiến trình thực hiện.

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



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Châu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019