

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



# 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 43

# 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 13 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 6 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, ba 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 %
<b>Công ty con</b>			
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	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	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
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 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 Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm ("VTL")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	99,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
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 (Thuyết minh số 10.1).



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyên	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

## 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đề ngày 9 tháng 8 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



CHU Chée Kwang  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 8 năm 2019



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/21247068/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 9 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty ("Nhóm Công ty") con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và báo cáo soát xét chúng tôi đề ngày 9 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 8 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.410.656.014.302</b>	<b>2.410.395.280.441</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>266.887.094.635</b>	<b>519.963.350.225</b>
111	1. Tiền		67.884.898.913	90.058.527.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		199.002.195.722	429.904.822.364
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>530.235.299.181</b>	<b>464.172.648.874</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	81.892.038.760	114.025.164.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	370.030.279.634	261.267.433.608
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	78.498.742.282	89.065.812.100
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.598.302.957.249</b>	<b>1.423.147.530.095</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.598.302.957.249	1.423.147.530.095
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>15.230.663.237</b>	<b>3.111.751.247</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	7.194.122.764	1.382.164.413
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	8.036.540.473	1.700.300.373
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	-	29.286.461
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.749.699.069.236</b>	<b>6.000.478.168.795</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>352.043.504.217</b>	<b>136.670.763.651</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	352.043.504.217	136.670.763.651
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>5.394.912.672</b>	<b>4.757.652.960</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.460.207.185	2.729.900.182
222	Nguyên giá		9.010.668.083	8.952.658.083
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.550.460.898)	(6.222.757.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.934.705.487	2.027.752.778
228	Nguyên giá		7.910.298.530	6.415.958.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.975.593.043)	(4.388.205.752)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.328.697.224</b>	<b>2.650.192.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.328.697.224	2.650.192.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>6.347.888.539.552</b>	<b>5.828.872.351.246</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.1	4.681.388.539.552	4.160.372.351.246
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	10.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10.3	-	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>40.043.415.571</b>	<b>27.527.208.938</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	23.838.878.514	10.987.795.983
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	16.204.537.057	16.539.412.955
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.160.355.083.538</b>	<b>8.410.873.449.236</b>





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.523.297.583.646</b>	<b>3.600.602.067.292</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.480.703.434.261</b>	<b>2.754.394.296.233</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	53.375.522.750	88.834.397.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	1.711.449.579.216	990.740.872.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	13.423.102.843	37.164.555.710
314	4. Phải trả người lao động		855.301.659	23.683.436.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	406.118.089.201	404.178.425.853
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	511.448.366.036	403.772.129.121
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	16	718.390.715.326	773.037.488.669
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	65.642.757.230	32.982.990.975
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.042.594.149.385</b>	<b>846.207.771.059</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.010.527.875	3.211.943.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	16	990.941.831.368	794.010.398.017
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	48.641.790.142	48.985.429.967
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.637.057.499.892</b>	<b>4.810.271.381.944</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19.1</b>	<b>4.637.057.499.892</b>	<b>4.810.271.381.944</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.391.369.180.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.391.369.180.000	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		1.547.970.034.760	1.424.452.977.412
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.306.889.250.996	385.460.619.274
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		241.080.783.764	1.038.992.358.138
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.160.355.083.538</b>	<b>8.410.873.449.236</b>

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc





Ngày 9 tháng 8 năm 2019


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	283.476.414.431	414.300.145.549
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	283.476.414.431	414.300.145.549
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(214.816.063.138)	(336.187.405.099)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.660.351.293	78.112.740.450
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	317.872.145.907	217.354.218.938
22	7. Chi phí tài chính	22	(55.657.093.410)	(61.281.315.542)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(55.257.093.410)	(60.796.168.364)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(4.794.846.705)	(6.128.856.573)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(85.119.151.969)	(54.553.825.062)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		240.961.405.116	173.502.962.211
31	11. Thu nhập khác		589.254.546	1.269.540.647
32	12. Chi phí khác		(135.000.000)	(1.496.120)
40	13. Lợi nhuận khác		454.254.546	1.268.044.527
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		241.415.659.662	174.771.006.738
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	(2.999.594.274)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	(334.875.898)	250.047.064
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		241.080.783.764	172.021.459.528

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
Chu Chée Kwang  
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>241.415.659.662</b>	<b>174.771.006.738</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		915.090.288	892.194.635
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(317.872.145.907)	(217.354.218.938)
06	Chi phí lãi vay	22	55.257.093.410	60.796.168.364
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(20.284.302.547)</b>	<b>19.105.150.799</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(231.155.962.490)	(113.109.342.123)
10	Tăng hàng tồn kho		(208.506.444.685)	(39.551.881.848)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		675.799.485.556	(291.117.395.993)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(18.663.040.882)	20.312.025
14	Tiền lãi vay đã trả		(543.987.476)	(21.825.722.613)
15	Thuế TNDN đã nộp		(26.865.004.840)	(204.990.682)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(115.596.500)	(318.300.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>169.665.146.136</b>	<b>(447.002.170.435)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.230.855.224)	(2.981.385.455)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	22.450.690.556
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(739.410.618.306)	(100.834.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.460.000.000	39.427.250.000
27	Tiền lãi và cổ tức		254.368.880.385	262.968.926.680
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(454.812.593.145)</b>	<b>221.031.481.781</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	19.1	-	565.292.666.000
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ	19.1	(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay	16.4	768.632.278.942	707.345.511.972
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16.4	(371.257.796.995)	(251.136.121.166)
36	Cổ tức đã trả	19.2	(68.572.351.128)	(28.112.951.222)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>32.071.191.419</b>	<b>993.389.105.584</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(253.076.255.590)	767.418.416.930
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		519.963.350.225	45.526.045.057
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	266.887.094.635	812.944.461.987

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

  
  
Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu 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 13 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 6 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, ba 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 %
<b>Công ty con</b>			
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	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	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
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 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 Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm ("VTL")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	99,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
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 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 244 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 225 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 10.1 Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu 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 giữa niên độ khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu 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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên doanh*

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 nhận theo hợp đồng 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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	138.276.354	2.309.491.753
Tiền gửi ngân hàng	67.746.622.559	87.749.036.108
Các khoản tương đương tiền (*)	199.002.195.722	429.904.822.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.887.094.635</u></b>	<b><u>519.963.350.225</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 25)	55.550.246.562	78.209.136.357
Phải thu các khách hàng khác	26.341.792.198	35.816.028.304
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.892.038.760</b>	<b>114.025.164.661</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>81.706.277.265</b>	<b>113.839.403.166</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	178.021.459.015	164.088.631.117
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	111.676.676.364	111.676.676.364
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	31.329.116.194	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	15.000.000.000	-
- Khác	707.648.500	4.000.925.207
Trả trước cho các nhà thầu phụ	186.150.687.677	96.897.073.842
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	61.905.443.193	4.573.449.565
- Công ty TNHH Nexasia Capital	14.140.938.448	6.844.412.449
- Các nhà thầu phụ khác	110.104.306.036	85.479.211.828
Trả trước cho bên liên quan (TM số 25)	5.858.132.942	281.728.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.030.279.634</b>	<b>261.267.433.608</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	25.772.778.276	33.430.650.000
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	21.773.665.505	32.907.860.897
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	17.900.069.518	11.245.747.920
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.514.199.010	4.703.659.212
Phải thu lãi cho vay	1.243.055.556	1.243.055.556
Khác	6.294.974.417	5.534.838.515
	<u>78.498.742.282</u>	<u>89.065.812.100</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	352.043.504.217	105.067.696.175
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	-	31.603.067.476
	<u>352.043.504.217</u>	<u>136.670.763.651</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>430.542.246.499</u></b>	<b><u>225.736.575.751</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	423.666.253.429	216.260.168.920
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>	6.875.993.070	9.476.406.831

(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 30 tháng 6 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

(ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	1.595.178.847.547	1.420.186.729.593
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.598.302.957.249</b>	<b>1.423.147.530.095</b>
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*) (**)	847.004.693.538	828.649.509.436
Dự án Areco (*)	376.865.024.489	261.152.970.864
Dự án Tân Thuận Đông	187.942.192.034	128.001.978.878
Dự án Phước Long B - mở rộng	77.577.177.172	76.737.170.946
Dự án Cần Thơ	49.472.812.541	46.046.210.829
Dự án Long An	-	39.844.431.615
Dự án Gò Ô Môi	16.178.121.195	16.178.106.195
Dự án VSIP (*)	20.008.545.228	12.484.917.723
Các dự án khác	20.130.281.350	11.091.433.107
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	3.124.109.702	2.960.800.502

(\*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 7.590.391.374 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 18.868.512.920 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. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh	6.690.041.096	1.382.164.413
Khác	504.081.668	-
	<u>7.194.122.764</u>	<u>1.382.164.413</u>
<b>Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới	15.186.400.932	7.793.571.948
Công cụ dụng cụ	3.098.460.142	3.194.224.035
Khác	5.554.017.440	-
	<u>23.838.878.514</u>	<u>10.987.795.983</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.033.001.278</b>	<b>12.369.960.396</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con (TM số 10.1)	4.681.388.539.552	4.160.372.351.246
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 10.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 10.3)	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.347.888.539.552</b>	<b>5.828.872.351.246</b>

**10.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Paragon	(i), (v) 100	1.195.741.483.172	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	(iv) 87,30	215.449.132.800	87,30	398.843.562.800
NLG – NNR – HR Fuji	(iii), (v) 50,00	735.214.839.707	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), (v) 50,00	269.000.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Kikyo Flora	(iii) 50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Thảo Nguyên	(vi) -	-	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	3.374.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.681.388.539.552</b>		<b>4.160.372.351.246</b>

- (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 này là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.
- (iii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iv) Trong kỳ, Nguyễn Sơn đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.
- (v) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Paragon, NLG – NNR – HR Fuji và Kikyo Valora với số tiền lần lượt là 182.893.734.806 VND, 380.000.000.000 VND và 170.000.000.000 VND.
- (vi) Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Thảo Nguyên cho Công ty TNHH Tăng Tốc với giá chuyển nhượng là 35.400.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**10.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ Phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.666.500.000.000</b>		<b>1.666.500.000.000</b>

- (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.

**10.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	2.000.000.000

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã thanh lý giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam cho một bên thứ ba với số tiền là 1.600.000.000 VND.

**11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)	32.625.717.155	58.612.787.789
Phải trả cho các bên khác	20.749.805.595	30.221.609.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.375.522.750</b>	<b>88.834.397.516</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên liên quan (TM số 25)	1.183.791.128.937	619.500.000.000
Bên khác	<u>527.658.450.279</u>	<u>371.240.872.226</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.711.449.579.216</u></b>	<b><u>990.740.872.226</u></b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.700.300.373	45.222.698.418	(38.886.458.318)	8.036.540.473
Các loại thuế khác	<u>29.286.461</u>	<u>-</u>	<u>(29.286.461)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.729.586.834</u></b>	<b><u>45.222.698.418</u></b>	<b><u>(38.915.744.779)</u></b>	<b><u>8.036.540.473</u></b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	30.734.573.565	6.654.321.598	(26.865.004.840)	10.523.890.323
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	21.801.073.423	-	(13.458.304.334)	8.342.769.089
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	8.933.500.142	6.654.321.598	(13.406.700.506)	2.181.121.234
Thuế thu nhập cá nhân	4.774.732.577	24.579.883.336	(26.455.403.393)	2.899.212.520
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	45.178.504.532	(45.178.504.532)	-
Các loại thuế khác	<u>1.655.249.568</u>	<u>-</u>	<u>(1.655.249.568)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.164.555.710</u></b>	<b><u>76.412.709.466</u></b>	<b><u>(100.154.162.333)</u></b>	<b><u>13.423.102.843</u></b>

(\*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	221.853.605.993	256.660.072.285
Chi phí lãi vay phải trả	157.882.867.836	136.520.779.433
Thưởng theo hiệu quả làm việc	17.776.440.612	-
Các khoản chi phí hoạt động khác	8.605.174.760	10.997.574.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>406.118.089.201</u></b>	<b><u>404.178.425.853</u></b>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>253.812.436.853</i>	<i>273.653.328.923</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>152.305.652.348</i>	<i>130.525.096.930</i>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	267.030.509.816	201.769.921.490
Nhận ký quỹ	116.317.866.242	116.319.617.242
Phải trả tiền mượn từ Nguyên Sơn (**)	45.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	36.331.391.493	36.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì	11.221.830.897	11.301.080.792
Phải trả cổ tức	10.304.830.217	9.483.454.929
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.890.000.000	4.320.000.000
Khác	23.351.937.371	24.246.663.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>511.448.366.036</u></b>	<b><u>403.772.129.121</u></b>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>257.585.337.249</i>	<i>194.909.100.334</i>
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>253.863.028.787</i>	<i>208.863.028.787</i>

(\*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 210.036.783.682 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 144.776.195.356 VND) để xây dựng dự án trường học (một phần của dự án Tân Thuận Đông - TM số 8) trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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 30 tháng 6 năm 2019, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

(\*\*) Vào ngày 12 tháng 6 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng mượn tiền không lãi suất với Nguyên Sơn, công ty con của Công ty, với số tiền là 45.000.000.000 VND. Hợp đồng mượn tiền này có thời hạn 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay từ bên liên quan (TM số 16.1 và 25)	648.401.715.326	660.166.469.674
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 16.2)	-	42.871.074.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 16.1)	69.989.000.000	69.999.944.995
	<u>718.390.715.326</u>	<u>773.037.488.669</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 16.3)	634.030.113.078	622.623.620.017
Vay từ bên liên quan (TM số 16.2 và 25)	228.268.439.348	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 16.2)	128.643.278.942	171.386.778.000
	<u>990.941.831.368</u>	<u>794.010.398.017</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.709.332.546.694</u></b>	<b><u>1.567.047.886.686</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**16.1 Vay ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Vay bên liên quan</b>					
Nam Phan – Vay 1	269.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tín chấp
Nam Phan – Vay 2	12.000.000.000	Ngày 18 tháng 6 năm 2020		6%	
ADC – Vay 1	81.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2019		6%	
ADC – Vay 2	71.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2019		6%	
VCD	130.000.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2019		6%	
Nam Long Hồng Phát	44.975.550.326	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		6%	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		6%	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>648.401.715.326</u></b>				
<b>Vay ngắn hạn từ ngân hàng</b>					
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered Việt Nam	<u>69.989.000.000</u>	Từ ngày 20 tháng 12 năm 2019 đến ngày 10 tháng 2 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5%-6,7%	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**16.2 Vay dài hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Ngày	Mục đích	Lãi suất	Hình thức
	năm 2019				
	VND			(%/năm)	
<b>Vay bên liên quan</b>					
Nguyên Sơn	<u>228.268.439.348</u>	Ngày 22 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tín chấp
<b>Vay ngân hàng</b>					
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	<u>128.643.278.942</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoản 8.179 m <sup>2</sup> tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	7%-8%	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia

**16.3 Trái phiếu**

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh là tổ chức thu xếp cho Công ty để 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.

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>944.424.266.669</b>	<b>622.623.620.017</b>	<b>1.567.047.886.686</b>
Tiền thu từ dĩ vay	768.632.278.942	-	768.632.278.942
Tiền chi trả nợ gốc	(371.257.796.995)	-	(371.257.796.995)
Cán trừ với khoản đầu tư vào công ty con	(183.394.430.000)	-	(183.394.430.000)
Cán trừ với khoản phải thu	(83.101.885.000)	-	(83.101.885.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	11.406.493.061	11.406.493.061
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	<b><u>1.075.302.433.616</u></b>	<b><u>634.030.113.078</u></b>	<b><u>1.709.332.546.694</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số dư đầu năm	32.982.990.975	12.786.638.100
Trích lập quỹ (TM số 19.1)	40.540.000.000	37.450.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(7.880.233.745)</u>	<u>(124.708.827)</u>
Số dư cuối năm	<u>65.642.757.230</u>	<u>50.111.929.273</u>

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 19.1 *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
						VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
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	2.786.921.663.740
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	-	-	-	-	172.021.459.528	172.021.459.528
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(35.658.949.410)	(35.658.949.410)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(37.450.000.000)	(37.450.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(5.350.000.000)	(5.350.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.098.959.470.000	742.891.003.061	5.940.860.165	40.503.427.830	557.482.078.802	3.445.776.839.858

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
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 lại cổ phiếu quỹ (i)	-	-	(296.730.939.400)	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	241.080.783.764	241.080.783.764
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(69.393.726.416)	(69.393.726.416)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(40.540.000.000)	(40.540.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	<b>2.391.369.180.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(296.730.939.400)</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>1.547.970.034.760</b>	<b>4.637.057.499.892</b>

(i) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2019, Công ty đã nhận được Công văn số 2995/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận giao dịch mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, Công ty mua lại 10.000.000 cổ phiếu với giá mua là 29.673 VND/cổ phiếu phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 12a/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 16/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 5 năm 2019, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt tại mức 2.92% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong năm	-	526.695.380.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.391.369.180.000</u>	<u>2.098.959.470.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	212.242.570.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	69.393.726.416	35.658.949.410
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	68.572.351.128	28.112.951.222

**19.3 Vốn cổ phần**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu được phép phát hành	239.136.918	239.136.918
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	239.136.918
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	239.136.918

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	245.356.219.060	309.130.660.112
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	27.833.514.830	86.726.376.756
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.286.680.541	18.443.108.681
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.476.414.431</b>	<b>414.300.145.549</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>264.103.255.416</i>	<i>339.517.620.337</i>
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	<i>19.373.159.015</i>	<i>74.782.525.212</i>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	302.287.020.552	200.829.258.979
Lãi cho bên liên quan vay	-	10.750.346.079
Lãi từ thanh lý Thảo Nguyên (TM số 10.1)	6.916.883.500	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.668.241.855	5.774.613.880
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>317.872.145.907</b>	<b>217.354.218.938</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	200.727.671.246	278.097.627.704
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	11.732.927.974	39.845.514.896
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.355.463.918	18.244.262.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.816.063.138</b>	<b>336.187.405.099</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	55.257.093.410	60.796.168.364
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (TM số 10.3)	400.000.000	-
Chi phí tài chính khác	-	485.147.178
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.657.093.410</u></b>	<b><u>61.281.315.542</u></b>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	1.898.051.818	873.444.000
Chi phí nhân viên	1.544.518.433	443.578.396
Chi phí tư vấn	172.600.000	2.254.436.455
Chi phí bán hàng khác	1.073.684.505	2.557.397.722
	<u>4.794.846.705</u>	<u>6.128.856.573</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	54.141.898.954	34.364.463.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.904.889.141	7.425.214.192
Chi phí đi thuê	5.049.720.637	4.084.913.104
Chi phí khấu hao	559.132.574	456.316.380
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.463.510.663	8.222.917.451
	<u>85.119.151.969</u>	<u>54.553.825.062</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.913.998.674</u></b>	<b><u>60.682.681.635</u></b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	2.999.594.274
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	334.875.898	(250.047.064)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.875.898</b>	<b>2.749.547.210</b>

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>241.415.659.662</b>	<b>174.771.006.738</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	48.283.131.932	34.954.201.348
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	(2.134.547.428)	-
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	339.895.205	369.927.440
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	740.617.473
Chi phí lãi vay không được trừ	-	3.285.074.493
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(58.322.856.682)	(40.165.851.796)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	11.834.376.973	3.565.578.252
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>2.749.547.210</b>

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.3 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:

		VND			
		<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>					
Chi phí phải trả	12.109.477.327	12.122.128.927		(12.651.600)	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán	1.626.445.422	1.626.445.422		-	250.047.064
Phí hỗ trợ lãi suất	1.294.229.043	1.616.453.341		(322.224.298)	-
Khác	1.174.385.265	1.174.385.265		-	-
	<b>16.204.537.057</b>	<b>16.539.412.955</b>			
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>				<b>(334.875.898)</b>	<b>250.047.064</b>

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

			VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí tư vấn quản lý (*) Góp vốn	1.521.661.769 -	2.155.106.011 834.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Đi vay Nhận cổ tức Lãi vay Phí tư vấn quản lý (*)	71.000.000.000 34.971.966.000 3.103.223.000 917.150.000	1.000.000.000 17.485.983.000 1.187.778.000 4.100.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng Đi vay Nhận cổ tức Chi cổ tức Lãi vay	127.336.371.433 40.000.000.000 14.516.000.000 2.787.127.152 113.333.333	35.402.545.498 - 18.270.000.000 - -
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	16.308.043.414	27.455.558.270
Paragon Đại Phước	Công ty con	Góp vốn	182.893.734.806	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Nam Long VCD	Công ty con	Đi vay	160.000.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	125.388.410.000	-
		Nhận cổ tức	110.939.849.900	-
		Chi phí thuê	584.389.090	565.660.000
		Lãi cho vay	-	10.750.346.079
Nguyễn Sơn	Công ty con	Đi vay	287.000.000.000	-
		Cần trừ khoản vay với khoản đầu tư	183.394.430.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	71.090.909.091	-
		Nhận cổ tức	53.101.885.000	-
		Đi mượn	45.000.000.000	-
		Lãi vay	9.972.436.339	16.091.480.321
		Phí tư vấn quản lý (*)	-	22.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Nhận cổ tức	15.084.582.510	-
		Đi vay	12.000.000.000	-
		Lãi vay	8.151.689.311	19.302.611.109
		Phí tư vấn quản lý (*)	-	2.131.854.214
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	1.356.762.435	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	1.274.200.058	-
		Nhận cổ tức	-	11.359.835.000
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Góp vốn	380.000.000.000	-
		Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	500.000.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	14.847.009.953	20.100.580.047
		Nhận cổ tức	10.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Flora	Công ty con	Nhận cổ tức	13.000.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	91.532.970.000
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	170.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	40.000.000.000	25.000.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	14.721.170.065
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	49.063.914.545	182.775.940.000
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê	4.094.989.451	3.421.185.918
		Chi phí tư vấn quản lý	717.057.651	917.149.008
		Thu nhập cổ tức	-	1.776.000.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 20.1)			264.103.255.416	339.517.620.337



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 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	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 5)</b>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	25.679.365.900	25.679.365.900
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	16.331.710.948	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	8.236.862.442
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Nam Long Dịch vụ	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	1.672.074.526	1.672.074.526
Nam Long ADC	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	974.513.990	11.115.461.847
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	-	23.563.275.000
Các công ty khác	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	753.720.601	5.930.093.390
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>55.550.246.562</b>	<b>78.209.136.357</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)</b>				
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	5.282.925.942	-
Nam Viên	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	575.207.000	281.728.649
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.858.132.942</b>	<b>281.728.649</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu khác khác (TM số 7)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Phải thu từ hoạt động BCC	2.730.000.000	5.160.000.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Lãi cho vay	1.243.055.556	1.243.055.556
Dịch Vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
		Chi hộ	165.000.000	165.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	2.410.137.514	2.580.551.275
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.875.993.070</b>	<b>9.476.406.831</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 11)</b>				
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí dịch vụ tư vấn quản lí	21.386.675.089	32.083.783.589
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	9.586.309.669	22.979.031.824
Công ty CP dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	1.024.860.891	1.210.554.165
Nam Long PMD	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	627.871.506	627.871.506
Các công ty khác	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	-	1.711.546.705
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.625.717.155</b>	<b>58.612.787.789</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 12)</b>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng tiền mua Dự án Hoàng Nam	1.100.000.000.000	600.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	82.192.749.000	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	1.598.379.937	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Phí tư vấn quản lý	-	19.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.183.791.128.937</b>	<b>619.500.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 15)</b>				
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận ký quỹ	115.399.232.242	115.399.232.242
Nam Long ADC	Công ty con	Phải trả HĐHTKD	56.993.726.134	56.993.726.134
		Chia lợi nhuận HĐHTKD	36.331.391.493	36.331.391.493
Nguyễn Sơn	Công ty con	Đi mượn	45.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>253.863.028.787</u></b>	<b><u>208.863.028.787</u></b>
<b>Vay (TM số 16)</b>				
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Nam Phan	Công ty con	Vay	281.426.165.000	269.426.165.000
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	-
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	44.975.550.326	44.975.550.326
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	264.764.754.348
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>648.401.715.326</u></b>	<b><u>660.166.469.674</u></b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	228.268.439.348	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 14)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	76.861.049.968	68.709.360.657
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	65.632.920.300	55.660.483.961
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	5.759.014.747	4.402.252.312
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	3.609.334.000	1.753.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	330.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	113.333.333	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>152.305.652.348</u></b>	<b><u>130.525.096.930</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	13.283.115.000	10.193.597.613
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	4.167.577.063	3.639.671.186
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.450.692.063</u></b>	<b><u>13.833.268.799</u></b>

**26. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

*Công ty là bên đi 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 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến một năm	9.644.834.177	3.962.057.894
Từ một đến năm năm	8.101.029.159	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.745.863.336</u></b>	<b><u>3.962.057.894</u></b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VND		
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Dự án Areco	369.067.100.000	(110.833.200.000)	258.233.900.000
Dự án Phú Hữu	276.883.220.000	(236.838.080.000)	40.045.140.000
Dự án Hoàng Nam	95.388.730.000	(61.026.684.000)	34.362.046.000
Dự án Fuji Residence	56.582.900.000	(54.272.930.000)	2.309.970.000
Khác	61.944.440.000	(24.389.320.000)	37.555.120.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>859.866.390.000</u></b>	<b><u>(487.360.214.000)</u></b>	<b><u>372.506.176.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



CHU Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 9 tháng 8 năm 2019