

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 - 42

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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
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 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu 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 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

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 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 2019, 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 ("Nhóm Công ty") năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 11 tháng 3 năm 2020.

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 Nhóm Công ty.



Chữ ký của Ban Tổng Giám Đốc:

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60755865/21247068

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 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Trọng Chí Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.751.301.737.417	2.410.395.280.441
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	604.321.144.242	519.963.350.225
111	1. Tiền		388.818.948.520	90.058.527.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.502.195.722	429.904.822.364
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.058.630.137	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	31.058.630.137	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		787.712.454.507	464.172.648.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	232.418.001.379	114.025.164.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	450.137.750.564	261.267.433.608
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	105.342.464.059	89.065.812.100
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
141	1. Hàng tồn kho		1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.651.842.429	3.111.751.247
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	308.849.998	1.382.164.413
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15	5.342.992.431	1.700.300.373
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	29.286.461
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.319.921.155.270	6.000.478.168.795
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		352.482.701.584	136.670.763.651
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	352.482.701.584	136.670.763.651
220	II. Tài sản cố định		15.049.159.956	4.757.652.960
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.025.222.667	2.729.900.182
222	Nguyên giá		15.610.225.993	8.952.658.083
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.585.003.326)	(6.222.757.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		7.023.937.289	2.027.752.778
228	Nguyên giá		13.295.146.530	6.415.958.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.271.209.241)	(4.388.205.752)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	190.850.089.742	2.650.192.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		190.850.089.742	2.650.192.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	6.732.756.276.425	5.828.872.351.246
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	12.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	-	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.782.927.563	27.527.208.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.500.266.051	10.987.795.983
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	15.282.661.512	16.539.412.955
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

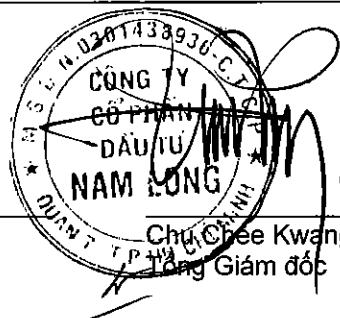
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.197.321.915.545	3.600.602.067.292
310	I. Nợ ngắn hạn		3.821.743.954.507	2.754.394.296.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	162.881.336.099	88.834.397.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.986.308.584.081	990.740.872.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	117.176.237.998	37.164.555.710
314	4. Phải trả người lao động	15	29.813.593.042	23.683.436.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	506.573.315.451	404.178.425.853
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	500.887.441.034	403.772.129.121
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	18	473.295.883.659	773.037.488.669
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	44.807.563.143	32.982.990.975
330	II. Nợ dài hạn		1.375.577.961.038	846.207.771.059
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	3.211.943.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	1.323.935.090.835	794.010.398.017
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	48.732.342.328	48.985.429.967
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
411	1. Vốn cổ phần		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.579.156.942.010	1.424.452.977.412
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.118.332.320.996	385.460.619.274
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		460.824.621.014	1.038.992.358.138
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chủ tịch HĐQT
Tông Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

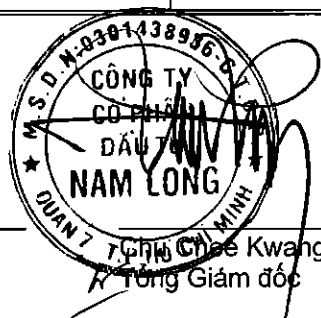
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.682.641.955.479	943.101.614.309
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.682.641.955.479	943.101.614.309
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.111.728.952.575)	(628.669.371.309)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		570.913.002.904	314.432.243.000
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	423.323.083.920	1.066.146.269.540
22	7. Chi phí tài chính	24	(139.883.528.132)	(120.145.913.088)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(126.951.822.337)	(120.145.913.088)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(27.539.378.795)	(22.089.778.310)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(198.561.230.318)	(139.895.666.951)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.251.949.579	1.098.447.154.191
31	11. Thu nhập khác		11.474.196.661	4.376.987.005
32	12. Chi phí khác		(8.119.695.617)	(370.363.483)
40	13. Lợi nhuận khác		3.354.501.044	4.006.623.522
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		631.606.450.623	1.102.453.777.713
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(50.167.247.316)	(17.561.442.104)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(1.256.751.443)	1.209.995.375
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		580.182.451.864	1.086.102.330.984

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Chí Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		631.606.450.623	1.102.453.777.713
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.245.248.914	1.659.133.538
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(410.647.603.520)	(1.066.146.269.540)
06	Chi phí lãi vay	24	126.951.822.337	120.145.913.088
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		351.155.918.354	158.112.554.799
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(319.706.605.416)	269.948.362.206
10	Tăng hàng tồn kho		(30.024.089.282)	(319.413.748.304)
11	Tăng các khoản phải trả		922.007.754.774	89.688.729.690
12	Tăng chi phí trả trước		(1.439.155.653)	(7.814.188.715)
14	Tiền lãi vay đã trả		(95.594.637.531)	(61.412.582.454)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.658.395.392)	(5.508.433.529)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(164.056.500)	(318.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		794.576.733.354	123.282.393.693
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(57.935.100.467)	(4.304.677.455)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	3.738.227.580
23	Tiền chi thuần cho vay		(31.058.630.137)	(9.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	240.924.880.967
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.129.804.638.179)	(1.930.181.748.366)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		46.210.000.000	93.427.250.000
27	Tiền lãi và cổ tức		397.731.644.616	854.933.041.845
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(774.856.724.167)	(750.463.025.429)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	566.015.086.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay	18.4	1.039.081.212.366	980.999.944.995
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18.4	(493.057.796.995)	(371.075.871.107)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(184.654.691.141)	(74.321.222.984)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		64.637.784.830	1.101.617.936.904

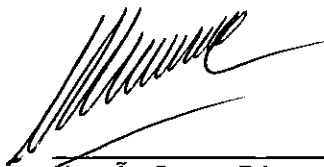
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

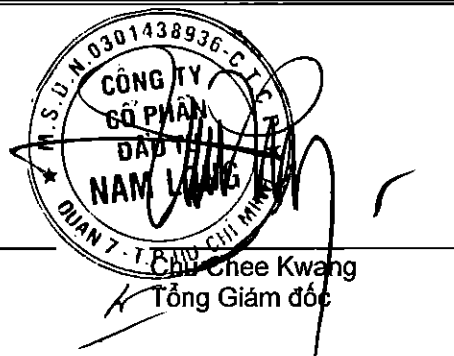
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		84.357.794.017	474.437.305.168
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		519.963.350.225	45.526.045.057
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	604.321.144.242	519.963.350.225



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



M.S.U.N.0301438936-C.T.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NAM LONG
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH
Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ Vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
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 2019 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 2019 là 234 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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 11 tháng 3 năm 2020.

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 2019 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2019 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 2019 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản 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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.421.237.573	2.309.491.753
Tiền gửi ngân hàng	387.397.710.947	87.749.036.108
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>215.502.195.722</u>	<u>429.904.822.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>604.321.144.242</u>	<u>519.963.350.225</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 5,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 27)	177.775.308.667	78.209.136.357
Phải thu các khách hàng khác	<u>54.642.692.712</u>	<u>35.816.028.304</u>
TỔNG CỘNG	<u>232.418.001.379</u>	<u>114.025.164.661</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>232.232.239.884</u>	<u>113.839.403.166</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	173.952.713.105	164.088.631.117
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	126.517.440.795	29.103.011.589
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	22.004.463.804	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.308.017.957
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	-	111.676.676.364
- Khác	5.853.056.187	4.000.925.207
Trả trước cho các nhà thầu phụ	267.143.736.480	96.897.073.842
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	17.361.072.153
- Các nhà thầu phụ khác	81.129.923.243	73.386.979.689
Trả trước cho bên liên quan (TM số 27)	9.041.300.979	281.728.649
TỔNG CỘNG	<u>450.137.750.564</u>	<u>261.267.433.608</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	32.176.402.657	32.907.860.897
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	26.455.176.343	33.430.650.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	20.848.458.051	11.245.747.920
Phải thu cổ tức	18.129.120.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	3.280.773.566	4.703.659.212
Khác	4.452.533.442	6.777.894.071
	<u>105.342.464.059</u>	<u>89.065.812.100</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	352.482.701.584	105.067.696.175
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	-	31.603.067.476
	<u>352.482.701.584</u>	<u>136.670.763.651</u>
TỔNG CỘNG	<u>457.825.165.643</u>	<u>225.736.575.751</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	434.042.305.479	216.260.168.920
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 27)	23.782.860.164	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 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.319.433.556.400	1.420.186.729.593
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
TỔNG CỘNG	1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*) (**)(***)</i>	954.306.959.141	828.649.509.436
<i>Dự án Areco (*) (**)</i>	134.834.850.283	261.152.970.864
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	79.894.074.535	76.737.170.946
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	51.867.624.055	128.001.978.878
<i>Dự án Cần Thơ</i>	50.936.238.469	46.046.210.829
<i>Dự án Long An (*)</i>	10.352.127.885	39.844.431.615
<i>Dự án VSIP</i>	8.601.064.397	12.484.917.723
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	6.997.586.236	16.178.106.195
<i>Các dự án khác</i>	21.643.031.399	11.091.433.107
(ii) Hợp đồng EPC		
<i>Dự án Camelia</i>	3.124.109.702	2.960.800.502
(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 18):		
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và		
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 13.187.599.910 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 34.639.639.446 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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng.		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh	222.000.000	1.224.041.096
Công cụ, dụng cụ	86.849.998	158.123.317
	<u>308.849.998</u>	<u>1.382.164.413</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	6.622.333.841	3.194.224.035
Hoa hồng môi giới	1.323.914.770	7.793.571.948
Khác	5.554.017.440	-
	<u>13.500.266.051</u>	<u>10.987.795.983</u>
TỔNG CỘNG	13.809.116.049	12.369.960.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m² tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 17). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 12.1)	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 12.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 12.3)	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.732.756.276.425</u>	<u>5.828.872.351.246</u>

12.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Paragon	(i) 100	1.369.922.854.545	100	1.012.847.748.366
Nam Long VCD	(ii) 89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	(i), (iii) 50,00	735.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long ADC	(iv) 97,87	296.020.363.000	97,14	286.698.033.000
Kikyo Valora	(i), (iii) 50,00	291.500.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	(i) 100	258.279.909.656	100	77.872.707.656
Nguyễn Sơn	(v) 87,30	215.449.132.800	87,30	398.843.562.800
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
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
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	(i) 100	5.874.000.000	100	3.374.000.000
Vận tải Nam Long	(vi) 100	8.000.000.000	-	-
Thảo Nguyễn	(vii) -	-	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	(vii) -	-	50,00	12.043.166.500
TỔNG CỘNG		<u>5.066.256.276.425</u>		<u>4.160.372.351.246</u>

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại NLG – NNR – HR Fuji, Paragon, Kikyo Valora, Nam Long PMD và Dịch vụ Nam Long với số tiền lần lượt là 380.000.000.000 VND, 357.075.106.179 VND, 192.500.000.000 VND, 180.407.202.000 VND và 2.500.000.000 VND.

(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 2019 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) Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã mua thêm 817.465 cổ phần, tương ứng với 2,73% vốn góp tại Nam Long ADC từ các nhà đầu tư khác với giá là 9.322.330.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(v) Trong năm, Nguyên Sơn đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

(vi) Vận tải Nam Long được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0315925986 ngày 26 tháng 9 năm 2019, trong đó Công ty sở hữu 100%. Hoạt động chính của công ty là dịch vụ vận tải.

(vii) 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; và

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Nguyên Phúc cho Dịch vụ Nam Long, một công ty con khác, với giá chuyển nhượng là 12.750.000.000 VND.

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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
			1.666.500.000.000		1.666.500.000.000

(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.

12.3 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	-	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.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)	137.378.768.144	58.612.787.789
Phải trả cho các bên khác	25.502.567.955	30.221.609.727
TỔNG CỘNG	162.881.336.099	88.834.397.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. 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 27)	1.144.222.200.000	619.500.000.000
Bên khác	842.086.384.081	371.240.872.226
TỔNG CỘNG	<u>1.986.308.584.081</u>	<u>990.740.872.226</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.700.300.373	112.075.116.302	(108.432.424.244)	5.342.992.431
Các loại thuế khác	29.286.461	-	(29.286.461)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.729.586.834</u>	<u>112.075.116.302</u>	<u>(108.461.710.705)</u>	<u>5.342.992.431</u>
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	30.734.573.565	61.425.207.015	(31.658.395.392)	60.501.385.188
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	25.266.861.931	50.167.247.316	(31.658.395.392)	43.775.713.855
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.467.711.634	11.257.959.699	-	16.725.671.333
Thuế thu nhập cá nhân	4.774.732.577	44.345.149.737	(40.464.021.880)	8.655.860.434
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	208.308.450.733	(161.780.512.347)	46.527.938.386
Các loại thuế khác	1.655.249.568	1.614.015.529	(1.778.211.107)	1.491.053.990
TỔNG CỘNG	<u>37.164.555.710</u>	<u>315.692.823.014</u>	<u>(235.681.140.726)</u>	<u>117.176.237.998</u>

(*) 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	312.387.717.982	256.660.072.285
Chi phí lãi vay phải trả	186.720.441.730	136.520.779.433
Các khoản chi phí hoạt động khác	7.465.155.739	10.997.574.135
TỔNG CỘNG	<u>506.573.315.451</u>	<u>404.178.425.853</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	326.608.014.179	273.653.328.923
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)	179.965.301.272	130.525.096.930

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	302.492.290.225	201.769.921.490
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (**)	100.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	38.320.608.750	36.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	26.789.894.430	11.301.080.792
Phải trả cổ tức	13.580.321.054	9.483.454.929
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	4.320.000.000
Nhận ký quỹ	983.634.000	116.319.617.242
Khác	17.100.692.575	24.246.663.175
TỔNG CỘNG	<u>500.887.441.034</u>	<u>403.772.129.121</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	405.434.427.232	194.909.100.334
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	95.453.013.802	208.863.028.787

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 245.498.564.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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 (TM số 11). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

Khoản này thể hiện 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 31 tháng 12 năm 2019, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

(**) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Đặt cọc để chuyển nhượng 15% phần vốn góp tại Paragon cho một bên thứ ba. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền nhận đặt cọc từ công ty này là 100.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 18.1 và 27)	410.013.883.659	660.166.469.674
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 18.1)	63.282.000.000	69.999.944.995
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.2)	-	42.871.074.000
	<u>473.295.883.659</u>	<u>773.037.488.669</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 18.3)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 18.2 và 27)	517.694.604.348	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 18.2)	179.999.212.366	171.386.778.000
	<u>1.323.935.090.835</u>	<u>794.010.398.017</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.797.230.974.494</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

18.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
VCD	130.000.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nam Long ADC - Vay 1	70.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2020		6,0	
Nam Long ADC - Vay 2	50.000.000.000	Ngày 24 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long ADC - Vay 3	33.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2020		8,0	
Nam Long Hong Phát - Vay 1	44.975.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long Hong Phát - Vay 2	15.038.333.333	Ngày 23 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 15 tháng 6 năm 2020		6,0	
Paragon	27.000.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2020		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>410.013.883.659</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	<u>63.282.000.000</u>	Ngày 25 tháng 9 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5-7,5	Quyền sử dụng đất tại xã An Thanh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.2 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					
Nam Phan	289.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tin chấp
Nguyễn Sơn	228.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>517.694.604.348</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay ngắn hạn	-				
Vay dài hạn	517.694.604.348				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	<u>179.999.212.366</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia (TM số 9)
<i>Trong đó:</i>					
Vay ngắn hạn	-				
Vay dài hạn	179.999.212.366				

18.3 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 và đầu tư cho các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	944.424.266.669	622.623.620.017	1.567.047.886.686
Tiền thu từ đi vay	1.039.081.212.366	-	1.039.081.212.366
Tiền chi trả nợ gốc	(493.057.796.995)	-	(493.057.796.995)
Cần trừ với khoản đầu tư vào công ty con	(183.394.430.000)	-	(183.394.430.000)
Cần trừ với nợ phải thu	(136.063.551.667)	-	(136.063.551.667)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.617.654.104	3.617.654.104
Số cuối năm	<u>1.170.989.700.373</u>	<u>626.241.274.121</u>	<u>1.797.230.974.494</u>

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	32.982.990.975	12.786.638.100
Trích lập quỹ (TM số 21.1)	40.540.000.000	37.450.000.000
Sử dụng quỹ	(28.715.427.832)	(17.253.647.125)
Số cuối năm	<u>44.807.563.143</u>	<u>32.982.990.975</u>

20. 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *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	1.572.264.090.000	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	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	582.098.826.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	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	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(5.350.000.000)	(5.350.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	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
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	-	5.940.860.165	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	188.556.930.000	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	17.099.640.000	-	-	-	-	17.099.640.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	580.182.451.864	580.182.451.864
Mua lại cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(296.730.939.400)	-	-	(296.730.939.400)
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	(188.751.557.266)	(188.751.557.266)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iv)	-	-	-	-	(40.540.000.000)	(40.540.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 19 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 18.855.693 cổ phiếu theo mệnh giá theo tỷ lệ 8,23% 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 2018, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2019, Công ty đã nhận được Công văn số 5856/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 1.709.964 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 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 12/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019, từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi. Vào ngày 23 tháng 10 năm 2019, 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 21, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) 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.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 5 năm 2019 và Số 41/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2019, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt tại mức 2.92% và tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4.78% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iv) 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.

21.2 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	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong năm	<u>205.656.570.000</u>	<u>819.105.090.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>2.391.369.180.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	188.751.557.266	82.768.922.256
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	184.654.691.141	74.321.222.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Vốn cổ phần

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	259.702.575	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>	249.702.575	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). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	814.063.626.970	676.004.734.070
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	808.262.314.955	174.665.309.064
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.316.013.554	92.431.571.175
TỔNG CỘNG	1.682.641.955.479	943.101.614.309
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 27)</i>	1.018.688.970.162	762.410.315.215
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	663.952.985.317	180.691.299.094

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	398.217.394.894	1.021.231.384.332
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.543.916.148	30.527.495.787
Lãi từ thanh lý Thảo Nguyên và Nguyên Phúc (TM số 12.1)	7.623.717.000	-
Lãi cho bên liên quan vay	3.938.055.878	14.387.389.421
TỔNG CỘNG	423.323.083.920	1.066.146.269.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	559.627.542.953	72.713.129.387
Giá vốn từ dịch vụ EPC	510.468.317.849	481.027.374.277
Giá vốn dịch vụ cung cấp	41.633.091.773	74.928.867.645
TỔNG CỘNG	<u>1.111.728.952.575</u>	<u>628.669.371.309</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	126.951.822.337	120.145.913.088
Chia lợi nhuận cho bên liên quan theo HĐHTKD	12.275.480.400	-
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (TM số 12.3)	400.000.000	-
Khác	256.225.395	-
TỔNG CỘNG	<u>139.883.528.132</u>	<u>120.145.913.088</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng, tiếp thị, nhà mẫu	19.834.448.148	7.740.992.843
Chi phí nhân viên	2.108.510.729	5.432.928.979
Chi phí tư vấn	1.827.936.937	6.124.500.091
Khác	3.768.482.981	2.791.356.397
	<u>27.539.378.795</u>	<u>22.089.778.310</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	117.392.669.838	90.056.337.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.715.705.159	22.951.314.681
Chi phí đi thuê	11.915.108.515	8.743.974.413
Chi phí khấu hao	2.780.185.601	896.305.983
Khác	24.757.561.205	17.247.734.834
	<u>198.561.230.318</u>	<u>139.895.666.951</u>
TỔNG CỘNG	<u>226.100.609.113</u>	<u>161.985.445.261</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.239.637.756	17.561.442.104
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.927.609.560	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.167.247.316	17.561.442.104
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.256.751.443	(1.209.995.375)
TỔNG CỘNG	51.423.998.759	16.351.446.729

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	631.606.450.623	1.102.453.777.713
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	126.321.290.125	220.490.755.542
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.927.609.560	-
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(79.643.478.979)	(204.246.276.866)
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
Chuyển lỗ từ những năm trước	-	(2.622.170.562)
Khác	818.578.053	1.439.899.542
Chi phí thuế TNDN	51.423.998.759	16.351.446.729

26.2 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 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>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>			
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chi phí phải trả	10.865.377.484	12.122.128.927	(1.256.751.443)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	2.152.876.483	-
Phí hỗ trợ lãi suất	1.616.453.341	1.616.453.341	-
Khác	647.954.204	647.954.204	-
	15.282.661.512	16.539.412.955	
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(1.256.751.443)	1.209.995.375

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Long PMD	Công ty con	Góp vốn	180.407.202.000	-
		Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia (*)	158.407.202.000	-
		Chi phí thuê văn phòng	13.403.748.546	6.983.315.702
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	5.161.390.331	849.297.534
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cho vay	23.000.000.000	-
		Dịch vụ quản lý	6.905.542.531	7.053.840.633
		Góp vốn	2.500.000.000	834.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.343.012.114	-
Paragon	Công ty con	Góp vốn	353.967.651.634	-
		Vay	125.000.000.000	-
		Cho vay	55.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.135.342.466	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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 Long ADC	Công ty con	Vay	72.000.000.000	52.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	34.971.966.000	17.485.983.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	10.851.692.800	28.312.797.499
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.748.509.091	23.927.139.973
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	51.171.627.490	48.930.011.847
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.104.469.008	1.822.057.748
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	294.436.572.131	210.181.902.141
		Vay	60.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	29.032.000.000	49.300.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	7.241.242.073	3.027.229.609
		Chi phí lãi vay	1.923.333.333	-
Nguyễn Phúc	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.858.513.536
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	160.000.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	152.820.694.363	258.068.618.094
		Cổ tức	110.939.849.900	418.545.797.350
		Phí dịch vụ quản lý	25.216.614.688	-
		Chi phí lãi vay	4.316.666.666	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.988.420.412	-
		Thuê văn phòng	1.263.499.089	-
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Lãi cho vay	-	14.387.389.421
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	287.000.000.000	60.000.000.000
		Hoàn vốn góp	183.394.430.000	288.191.260.000
		Doanh thu dịch vụ tổng thầu (*)	120.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	116.231.005.000	70.094.488.200
		Chi phí lãi vay	16.987.886.375	24.705.840.276
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.102.024.772	12.301.384.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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 Phan	Công ty con	Vay	32.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	20.197.099.710	-
		Chi phí lãi vay	17.395.425.037	31.456.971.773
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.112.989.681	5.064.589.600
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Chi phí lãi vay	2.736.012.645	-
		Cho vay	-	140.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	-	66.384.284.674
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	9.783.399.323
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	500.000.000.000	600.000.000.000
		Góp vốn	380.000.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	16.088.109.153	41.305.940.047
		Cổ tức	10.000.000.000	110.000.000.000
Kikyo Flora	Công ty con	Nhận cổ tức	15.500.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	319.200.000	-
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	99.945.016.765
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	192.500.000.000	-
		Cổ tức	40.000.000.000	25.000.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	18.184.540.000	14.982.205.065
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	565.000.000	-
		Tạm ứng cho dự án VSIP Hải Phòng	-	115.399.232.242
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	166.484.093.455	285.089.265.455
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	351.914.890.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	8.000.000.000	-
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 22.1)			<u>1.018.688.970.162</u>	<u>762.410.315.215</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)</i>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	79.479.365.900	25.679.365.900
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	47.078.870.300	-
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia	24.610.924.689	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	8.236.862.442
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	6.869.163.683	11.115.461.847
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.187.262.453	23.563.275.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.410.861.045	7.602.167.916
			177.775.308.667	78.209.136.357
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</i>				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	7.987.099.979	-
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.054.201.000	281.728.649
			9.041.300.979	281.728.649
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)</i>				
Nguyên Sơn	Công ty con	Nhận cổ tức	18.129.120.000	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	2.460.000.000	5.160.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	4.316.406.831
			23.782.860.164	9.476.406.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 trả người bán ngắn hạn (TM số 13)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	77.345.075.066	22.979.031.824
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	30.561.534.839	32.083.783.589
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	27.738.276.157	-
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.733.882.082	3.549.972.376
			137.378.768.144	58.612.787.789
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	1.100.000.000.000	600.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	44.222.200.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	19.500.000.000
			1.144.222.200.000	619.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	38.320.610.400	36.331.391.493
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	115.399.232.242
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			95.453.013.802	208.863.028.787



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Vay (TM số 18)					
Vay ngắn hạn					
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	153.000.000.000	81.000.000.000	
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	130.000.000.000	-	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	60.013.883.659	44.975.550.326	
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-	
Paragon	Công ty con	Vay	27.000.000.000	-	
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	269.426.165.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	264.764.754.348	
			410.013.883.659	660.166.469.674	
Vay dài hạn					
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	-	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	228.268.439.348	-	
			517.694.604.348	-	
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 16)					
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	86.104.785.694	68.709.360.657	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	72.648.370.336	55.660.483.961	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	7.310.667.000	1.753.000.000	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	6.456.135.777	4.402.252.312	
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	4.316.666.666	-	
Paragon	Công ty con	Lãi vay	2.135.342.466	-	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	993.333.333	-	
			179.965.301.272	130.525.096.930	

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

			VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị			8.833.793.944	9.232.382.800
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc			9.328.950.830	7.827.376.210
TỔNG CỘNG			18.162.744.774	17.059.759.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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 Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Đến một năm	14.950.257.523	3.962.057.894
Từ một đến năm năm	8.954.111.005	-
TỔNG CỘNG	23.904.368.528	3.962.057.894

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Dự án Hoàng Nam	2.063.762.070.000	(310.343.600.000)	1.753.418.470.000
Dự án Novia	277.173.780.000	(233.512.720.000)	43.661.060.000
Dự án Long An	111.915.470.000	(32.766.740.000)	79.148.730.000
Dự án Nguyễn Sơn	110.692.830.000	(68.722.510.000)	41.970.320.000
Dự án Southgate	64.014.660.000	(18.779.540.000)	45.235.120.000
Dự án Ehome	57.657.620.000	(7.520.270.000)	50.137.350.000
Dự án VSIP Hải Phòng	23.900.510.000	(4.680.220.000)	19.220.290.000
Khác	128.312.200.000	(57.288.350.000)	71.023.850.000
TỔNG CỘNG	2.837.429.140.000	(733.613.950.000)	2.103.815.190.000

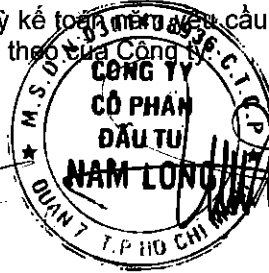
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

