

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2020



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 34
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 1 năm 2020	35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.699.636.303.083	2.751.301.737.417
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	226.903.687.174	604.321.144.242
111	1. Tiền		96.388.808.174	388.818.948.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		130.514.879.000	215.502.195.722
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		32.142.703.967	31.058.630.137
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	32.142.703.967	31.058.630.137
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		1.001.786.043.295	787.712.454.507
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	306.234.573.834	232.418.001.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	454.480.229.517	450.137.750.564
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	140.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	101.257.001.439	105.342.464.059
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	1.432.082.926.166	1.322.557.666.102
141	1. Hàng tồn kho		1.432.082.926.166	1.322.557.666.102
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		6.720.942.481	5.651.842.429
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	596.981.997	308.849.998
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6.123.960.484	5.342.992.431
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.348.202.273.641	7.319.921.155.270
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		352.482.701.584	352.482.701.584
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	352.482.701.584	352.482.701.584
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		16.427.878.844	15.049.159.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình		10.115.718.894	8.025.222.667
222	Nguyên giá		18.327.764.393	15.610.225.993
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.212.045.499)	(7.585.003.326)
227	2. Tài sản cố định vô hình		6.312.159.950	7.023.937.289
228	Nguyên giá		13.295.146.530	13.295.146.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.982.986.580)	(6.271.209.241)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>		-	-
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	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	12	190.850.089.742	190.850.089.742
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		190.850.089.742	190.850.089.742
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	13	6.744.756.276.425	6.732.756.276.425
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	5.078.256.276.425	5.066.256.276.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		43.685.327.046	28.782.927.563
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	28.402.665.534	13.500.266.051
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.282.661.512	15.282.661.512
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.047.838.576.724	10.071.222.892.687

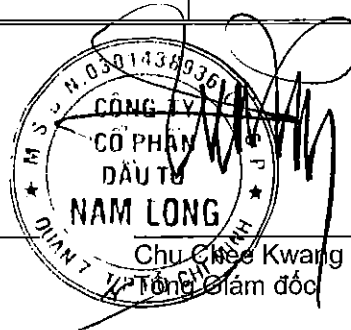
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.081.156.779.630	5.197.321.915.545
310	I. Nợ ngắn hạn		3.777.119.279.936	3.821.743.954.507
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	137.813.379.981	162.881.336.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.078.559.168.736	1.986.308.584.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	29.332.357.932	117.176.237.998
314	4. Phải trả người lao động		855.301.659	29.813.593.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	529.662.635.233	506.573.315.451
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	501.832.859.498	500.887.441.034
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	457.110.883.659	473.295.883.659
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	41.952.693.238	44.807.563.143
330	II. Nợ dài hạn		1.304.037.499.694	1.375.577.961.038
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	2.910.527.875
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	1.254.009.551.281	1.323.935.090.835
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	47.117.420.538	48.732.342.328
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.966.681.797.094	4.873.900.977.142
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	4.966.681.797.094	4.873.900.977.142
411	1. Vốn cổ phần		2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	(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		1.671.937.761.962	1.579.156.942.010
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.579.156.942.010	1.118.332.320.996
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		92.780.819.952	460.824.621.014
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.047.838.576.724	10.071.222.892.687

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Khắc Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2020

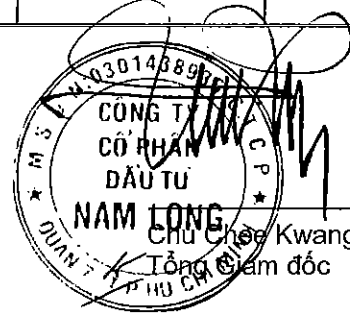
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		201.088.244.151	142.790.526.296	201.088.244.151	142.790.526.296
02	2 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	201.088.244.151	142.790.526.296	201.088.244.151	142.790.526.296
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(121.960.948.691)	(77.785.772.707)	(121.960.948.691)	(77.785.772.707)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.127.295.460	65.004.753.589	79.127.295.460	65.004.753.589
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	95.322.561.560	115.708.756.149	95.322.561.560	115.708.756.149
22	7. Chi phí tài chính	25	(30.612.705.496)	(24.644.743.116)	(30.612.705.496)	(24.644.743.116)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.612.705.496)	(24.244.743.116)	(30.612.705.496)	(24.244.743.116)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.397.901.566)	(3.745.693.608)	(3.397.901.566)	(3.745.693.608)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(45.257.338.001)	(49.796.333.149)	(45.257.338.001)	(49.796.333.149)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		95.181.911.957	102.526.739.865	95.181.911.957	102.526.739.865
31	11. Thu nhập khác		313.078.822	138.964.806	313.078.822	138.964.806
32	12. Chi phí khác		(1.590.918.783)	-	(1.590.918.783)	-
40	13. Lãi khác		(1.277.839.961)	138.964.806	(1.277.839.961)	138.964.806
50	14. Lãi kế toán trước thuế		93.904.071.996	102.665.704.671	93.904.071.996	102.665.704.671
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(1.123.252.044)	(744.883.519)	(1.123.252.044)	(744.883.519)
52	16. (Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lãi sau thuế TNDN		92.780.819.952	101.920.821.152	92.780.819.952	101.920.821.152

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chủ tịch Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		93.904.071.996	102.665.704.671
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.338.819.512	382.454.448
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(95.322.561.560)	(115.308.756.149)
06	Chi phí lãi vay	25	30.612.705.496	24.244.743.116
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.533.035.444	11.984.146.086
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(77.258.102.241)	(276.107.424.845)
10	Tăng hàng tồn kho		(105.018.909.505)	(112.442.159.781)
11	Tăng các khoản phải trả		21.224.082.110	708.577.322.338
12	Tăng chi phí trả trước		(15.190.531.482)	(14.433.081.762)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.126.415.962)	(12.427.032.336)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(53.041.275.844)	(19.534.319.562)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.854.869.905)	(1.155.437.571)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(214.732.987.385)	284.462.012.567
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(313.993.000)	-
23	Tiền chi cho vay		(141.084.073.830)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(12.000.000.000)	(432.893.734.806)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	25.580.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		87.461.561.560	57.270.502.578
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(65.936.505.270)	(350.043.232.228)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		29.865.000.000	200.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(114.189.000.000)	(215.939.443.972)
36	Cổ tức đã trả		(12.423.964.413)	(8.694.286.642)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(96.747.964.413)	(24.633.730.614)

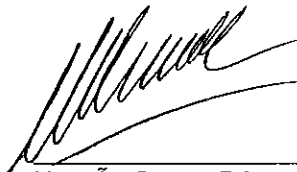
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

VND

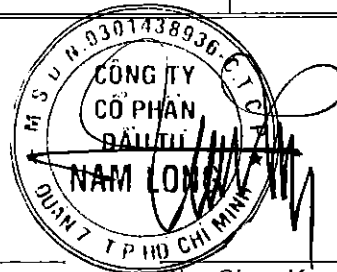
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(377.417.457.068)	(90.214.950.275)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		604.321.144.242	519.963.350.225
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	226.903.687.174	429.748.399.950



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba 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 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 03 năm 2020, 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:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty con			
Công ty 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 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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 kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 cửa sổ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba 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)

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	188.011.705	1.421.237.573
Tiền gửi ngân hàng	96.200.796.469	387.397.710.947
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>130.514.879.000</u>	<u>215.502.195.722</u>
TỔNG CỘNG	<u>226.903.687.174</u>	<u>604.321.144.242</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 4,7%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM 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 7,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 27)	226.043.491.994	177.775.308.667
Phải thu các khách hàng khác	<u>80.191.081.840</u>	<u>54.642.692.712</u>
TỔNG CỘNG	<u>306.234.573.834</u>	<u>232.418.001.379</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>306.048.812.339</u>	<u>232.232.239.884</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	193.421.927.905	173.952.713.105
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	145.986.655.595	126.517.440.795
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	22.004.463.804	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.577.752.319
- Khác	5.853.056.187	5.853.056.187
Trả trước cho các nhà thầu phụ	248.687.104.557	267.143.736.480
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	171.828.138.472	186.013.813.237
- Các nhà thầu phụ khác	76.858.966.085	81.129.923.243
Trả trước cho bên liên quan (TM số 27)	<u>12.371.197.055</u>	<u>9.041.300.979</u>
TỔNG CỘNG	<u>454.480.229.517</u>	<u>450.137.750.564</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Cho vay ngắn hạn	<u>140.000.000.000</u>	<u>-</u>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay như sau:

Bên vay	31 tháng 3 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	<u>140.000.000.000</u>	Ngày 6 tháng 6 năm 2020	0,0	Bổ sung vốn ngắn hạn

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	32.176.402.657	32.176.402.657
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	29.138.120.000	26.455.176.343
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	22.492.077.833	20.848.458.051
Phải thu cổ tức	-	18.129.120.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.154.185.010	3.280.773.566
Khác	13.296.215.939	4.452.533.442
	<u>101.257.001.439</u>	<u>105.342.464.059</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	<u>352.482.701.584</u>	<u>352.482.701.584</u>
TỔNG CỘNG	<u>453.739.703.023</u>	<u>457.825.165.643</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	448.085.962.859	434.042.305.479
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 27)</i>	5.653.740.164	23.782.860.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (i)	1.428.958.816.464	1.319.433.556.400
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	3.124.109.702
TỔNG CỘNG	1.432.082.926.166	1.322.557.666.102
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Khu dân cư Hoàng Nam</i>	1.078.699.155.722	954.306.959.141
<i>Dự án Areco (*)</i>	109.735.518.713	134.834.850.283
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	80.197.162.717	79.894.074.535
<i>Dự án Cần Thơ</i>	60.127.170.396	50.936.238.469
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	54.316.269.510	51.867.624.055
<i>Dự án VSIP</i>	9.959.889.561	8.601.064.397
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	7.398.336.463	6.997.586.236
<i>Dự án Long An (*)</i>	6.448.593.624	10.352.127.885
<i>Các dự án khác</i>	22.076.719.758	21.643.031.399
(ii) Hợp đồng EPC		
<i>Dự án Camelia</i>	3.124.109.702	3.124.109.702

- (*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19):
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh	503.739.726	222.000.000
Công cụ, dụng cụ	93.242.271	86.849.998
	<u>596.981.997</u>	<u>308.849.998</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	7.536.648.094	6.622.333.841
Hoa hồng môi giới	-	1.323.914.770
Khác	20.866.017.440	5.554.017.440
	<u>28.402.665.534</u>	<u>13.500.266.051</u>
TỔNG CỘNG	<u>28.999.647.531</u>	<u>13.809.116.049</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 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. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
<i>VND</i>		
Đầu tư vào công ty con (TM số 13.1)	5.078.256.276.425	5.066.256.276.425
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 13.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.744.756.276.425</u>	<u>6.732.756.276.425</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2020 bao gồm:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu %	31 tháng 3 năm 2020	Tỷ lệ sở hữu %	31 tháng 12 năm 2019
		Giá gốc đầu tư VND		Giá gốc đầu tư VND
Paragon	100	1.369.922.854.545	100	1.369.922.854.545
Nam Long VCD	89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	735.214.839.707	50,00	735.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long ADC	97,87	296.020.363.000	97,87	296.020.363.000
Kikyo Valora	50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Long PMD	100	258.279.909.656	100	258.279.909.656
Nguyễn Sơn	87,30	215.449.132.800	87,30	215.449.132.800
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Vận tải Nam Long	100	20.000.000.000	100	8.000.000.000
Kikyo Flora	50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	5.874.000.000	100	5.874.000.000
TỔNG CỘNG		<u>5.078.256.276.425</u>		<u>5.066.256.276.425</u>

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	31 tháng 3 năm 2020	Tỷ lệ sở hữu %	31 tháng 12 năm 2019
			Giá gốc đầu tư VND		Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ Phần Southgate	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			<u>1.666.500.000.000</u>		<u>1.666.500.000.000</u>

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)	113.250.187.321	137.378.768.144
Phải trả cho các bên khác	24.563.192.660	25.502.567.955
TỔNG CỘNG	<u>137.813.379.981</u>	<u>162.881.336.099</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

15. 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	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan (TM số 27)	1.144.868.482.782	1.144.222.200.000
Bên khác	933.690.685.954	842.086.384.081
TỔNG CỘNG	<u>2.078.559.168.736</u>	<u>1.986.308.584.081</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập cá nhân	14.479.627.921	8.655.860.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.583.361.388	60.501.385.188
Thuế giá trị gia tăng	6.269.368.623	46.527.938.386
Thuế khác	-	1.491.053.990
TỔNG CỘNG	<u>29.332.357.932</u>	<u>117.176.237.998</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	318.526.079.041	312.387.717.982
Chi phí lãi vay phải trả	203.010.288.044	186.720.441.730
Các khoản chi phí hoạt động khác	8.126.268.148	7.465.155.739
TỔNG CỘNG	<u>529.662.635.233</u>	<u>506.573.315.451</u>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>335.699.714.354</i>	<i>326.608.014.179</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)</i>	<i>193.962.920.879</i>	<i>179.965.301.272</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	310.270.075.552	302.492.290.225
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	38.320.610.400	38.320.608.750
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	25.804.397.708	26.789.894.430
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	1.620.000.000
Phải trả cổ tức	1.404.572.641	13.580.321.054
Nhận ký quỹ	1.075.634.000	983.634.000
Khác	23.337.569.197	17.100.692.575
TỔNG CỘNG	<u>501.832.859.498</u>	<u>500.887.441.034</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	406.379.845.696	405.434.427.232
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 27)</i>	95.453.013.802	95.453.013.802

19. VAY

	VND	
	31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 19.1 và 27)	387.152.883.659	410.013.883.659
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 19.1)	69.958.000.000	63.282.000.000
	<u>457.110.883.659</u>	<u>473.295.883.659</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 19.3)	632.315.734.567	626.241.274.121
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 19.2 và 27)	441.694.604.348	517.694.604.348
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 19.2)	179.999.212.366	179.999.212.366
	<u>1.254.009.551.281</u>	<u>1.323.935.090.835</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.711.120.434.940</u>	<u>1.797.230.974.494</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	31 tháng 3 năm 2020 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan-					
VCD	115.000.000.000	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 9 năm 2020		8,0	
Nam Long Hồng Phát – Vay 1	37.114.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long Hồng 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 7 năm 2020		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>387.152.883.659</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	<u>69.958.000.000</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 Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	31 tháng 3 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
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	Tín chấp
Nguyễn Sơn	152.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>441.694.604.348</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay ngắn hạn	-				
Vay dài hạn	441.694.604.348				

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				

19.3 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>
Số đầu năm	44.807.563.143	32.982.990.975
Trích lập quỹ	-	40.540.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(2.854.869.905)</u>	<u>(28.715.427.832)</u>
Số cuối kỳ	<u>41.952.693.238</u>	<u>44.807.563.143</u>

21. 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 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019						
Vào 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	101.920.821.152	101.920.821.152
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	<u>2.391.369.180.000</u>	<u>988.508.364.367</u>	-	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.526.373.798.564</u>	<u>4.912.192.203.096</u>
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	92.780.819.952	92.780.819.952
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>988.508.364.367</u>	<u>(296.730.939.400)</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>1.671.937.761.962</u>	<u>4.966.681.797.094</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
		VND
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố	104.716.158.008	8.968.159.099
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	94.509.999.000	125.935.620.862
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.862.087.143	7.886.746.335
TỔNG CỘNG	<u>201.088.244.151</u>	<u>142.790.526.296</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
		VND
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	92.191.805.400	111.438.253.571
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.130.756.160	4.270.502.578
TỔNG CỘNG	<u>95.322.561.560</u>	<u>115.708.756.149</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
		VND
Giá vốn từ dịch vụ EPC	68.104.413.834	67.253.365.418
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	53.272.187.252	8.591.074.568
Giá vốn dịch vụ cung cấp	584.347.605	1.941.332.721
TỔNG CỘNG	<u>121.960.948.691</u>	<u>77.785.772.707</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
		VND
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	30.612.705.496	24.244.743.116
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	400.000.000
TỔNG CỘNG	<u>30.612.705.496</u>	<u>24.644.743.116</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng 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.

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.123.252.044	601.788.964
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	143.094.555
TỔNG CỘNG	1.123.252.044	744.883.519

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	2.108.668.623	2.047.675.719
		Dịch vụ tư vấn quản lý	540.916.016	337.011.984
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	2.148.332.613	908.720.274
Paragon	Công ty con	Chi phí lãi vay	409.500.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	2.450.667.000	1.335.556.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	10.725.221.801	9.616.947.234
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	896.529.700	51.697.475.752
		Chi phí lãi vay	606.666.667	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
Nam Long VCD	Công ty con	Hoàn trả vay	15.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.803.333.333	-
		Thuê văn phòng	364.666.364	275.820.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả nợ vay	76.000.000.000	140.101.885.000
		Thu nhập cổ tức	68.991.236.000	53.101.885.000
		Chi phí lãi vay	3.284.026.590	4.241.021.371
Nam Phan	Công ty con	Nhận cổ tức	15.339.569.400	-
		Chi phí lãi vay	4.389.630.169	4.041.392.475
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Chi phí lãi vay	682.129.180	674.633.255
		Hoàn trả vay	7.861.000.000	-
		Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	7.861.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	35.418.939.000	39.997.701.818
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	59.091.060.000	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	12.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, 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	
			31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	79.479.365.900	79.479.365.900
NNH Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	65.000.166.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	38.960.832.900	47.078.870.300
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia	18.933.395.325	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	6.869.163.683
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.187.262.453	2.187.262.453
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	51.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	4.474.445.136	7.410.861.045
			226.043.491.994	177.775.308.667
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.567.767.268	7.987.099.979
Dịch Vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	2.152.537.787	-
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	650.892.000	1.054.201.000
			12.371.197.055	9.041.300.979
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	2.460.000.000	2.460.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Nhận cổ tức	-	18.129.120.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	3.193.740.164
			5.653.740.164	23.782.860.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, 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	
			31 tháng 3 năm 2020	31 tháng 12 năm 2019
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 14)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	54.128.500.890	77.345.075.066
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	30.389.728.589	30.561.534.839
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	27.738.276.157	27.738.276.157
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	993.681.685	1.733.882.082
			113.250.187.321	137.378.768.144
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 15)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	44.222.200.000	44.222.200.000
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ khác	646.282.782	-
			1.144.868.482.782	1.144.222.200.000
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 18)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	38.320.610.400	38.320.610.400
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			95.453.013.802	95.453.013.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, 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>31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>
Vay (TM số 19)				
Vay ngắn hạn				
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	153.000.000.000	153.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	115.000.000.000	130.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	52.152.883.659	60.013.883.659
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	40.000.000.000
Paragon	Công ty con	Vay	27.000.000.000	27.000.000.000
			387.152.883.659	410.013.883.659
Vay dài hạn				
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	289.426.165.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	152.268.439.348	228.268.439.348
			441.694.604.348	517.694.604.348
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 17)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	90.494.415.864	86.104.785.694
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	75.932.396.926	72.648.370.336
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	9.761.334.000	7.310.667.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	7.509.931.623	6.456.135.777
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	6.120.000.000	4.316.666.666
Paragon	Công ty con	Lãi vay	2.544.842.466	2.135.342.466
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	1.600.000.000	993.333.333
			193.962.920.879	179.965.301.272

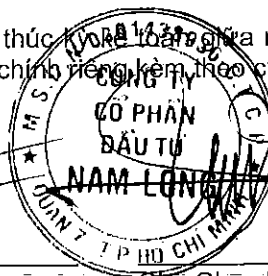
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chú Chê Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2020

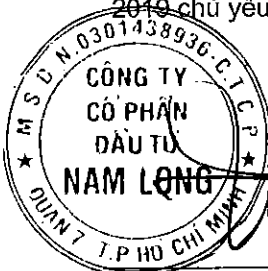
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2020

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần riêng sau thuế của Công ty trong quý 1 năm 2020 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2020 (đồng)	Quý 1.2019 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	201.088.244.151	142.790.526.296	41%
2	Lãi thuần sau thuế	92.780.819.952	101.920.821.152	-9%

Doanh thu thuần quý 1 năm 2020 đạt 201 tỷ, tăng 41% tương đương 58 tỷ so với cùng kỳ năm 2019. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán bất động sản (chiếm khoảng 52% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Novia, Long An 36ha và và lần lượt đạt 61 tỷ đồng, 43 tỷ đồng trong quý 1 năm 2020. Lợi nhuận thuần quý 1 năm 2020 giảm so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu do doanh thu tài chính giảm.



Chữ Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2020

