

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 8 năm 2017.

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 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Ông Vương Thuận	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Ông Yip Chong Kuan	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

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 2017.

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 2017.

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.

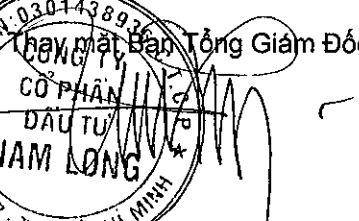
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 9 tháng 2 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CHU CH KWANG
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N. 0301438936
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Số tham chiếu: 60755865/19324218

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 9 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 9 tháng 2 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Văn Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.992.581.092.740	1.956.102.996.394
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	45.526.045.057	255.845.852.248
111	1. Tiền		37.663.281.718	118.029.587.481
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.862.763.339	137.816.264.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	22.450.690.556	25.822.085.285
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.450.690.556	25.822.085.285
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		798.457.888.127	1.294.884.686.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	245.324.644.802	335.464.317.008
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	86.687.026.819	531.634.120.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	146.974.190.411	210.241.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	319.657.787.590	217.730.438.411
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.113.935.572.371	379.274.858.231
141	1. Hàng tồn kho		1.113.935.572.371	379.274.858.231
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.210.896.629	275.514.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.066.022.711	275.514.278
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.144.873.918	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.368.808.370.289	3.393.740.537.664
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		101.606.812.236	158.711.312.338
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	62.500.000.000	37.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	39.106.812.236	121.411.312.338
220	II. Tài sản cố định		4.663.926.633	5.909.971.853
221	1. Tài sản cố định hữu hình		3.447.150.264	4.162.149.713
222	Nguyên giá		8.847.572.628	8.622.832.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.400.422.364)	(4.460.682.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.216.776.369	1.747.822.140
228	Nguyên giá		4.866.558.530	4.695.194.894
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.649.782.161)	(2.947.372.754)
230	III. Bất động sản đầu tư		3.836.601.990	-
231	1. Nguyên giá		4.751.468.227	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(914.866.237)	(816.491.827)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	4.240.881.862.880	3.214.641.902.026
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	3.488.881.862.880	3.140.275.472.880
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	750.000.000.000	22.400.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.3	2.000.000.000	51.966.429.146
260	V. Tài sản dài hạn khác		17.819.166.550	14.477.351.447
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.489.748.970	7.444.843.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	15.329.417.580	7.032.507.761
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.361.389.463.029	5.349.843.534.058

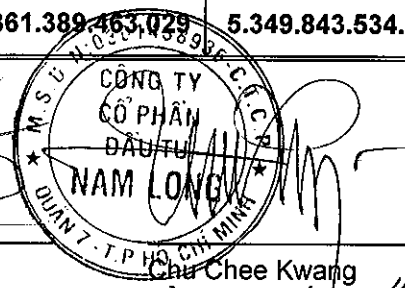
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.574.467.799.289	3.059.992.304.512
310	I. Nợ ngắn hạn		2.211.785.208.839	1.816.633.725.857
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	382.878.730.316	183.702.913.747
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	253.248.176.284	371.941.791.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	15.925.025.573	69.320.278.767
314	4. Phải trả người lao động	14	16.672.526.402	13.429.225.659
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	480.249.012.214	544.238.608.117
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	254.393.276.295	337.576.606.956
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	795.631.823.655	294.486.468.259
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	12.786.638.100	1.937.833.312
330	II. Nợ dài hạn		1.362.682.590.450	1.243.358.578.655
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.231.722.075	2.453.549.515
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	836.252.402.000	762.261.387.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	18	471.345.926.226	463.083.450.079
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	-	2.696.372.479
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	19	51.852.540.149	12.863.819.582
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.786.921.663.740	2.289.851.229.546
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	2.786.921.663.740	2.289.851.229.546
411	1. Vốn cổ phần		1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		492.051.147.061	492.161.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		40.503.427.830	40.503.427.830
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		676.162.138.684	330.100.694.490
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		130.386.791.500	186.714.027.547
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		545.775.347.184	143.386.666.943
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.361.389.463.029	5.349.843.534.058

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

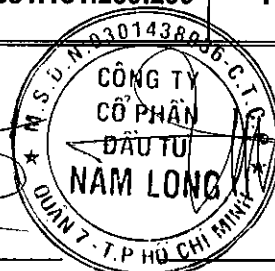
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.110.864.835.094	2.469.034.929.251
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(1.484.466.390)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.109.380.368.704	2.469.034.929.251
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(918.802.908.171)	(1.965.582.325.639)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		190.577.460.533	503.452.603.612
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	667.749.218.901	99.380.917.809
22	7. Chi phí tài chính	23	(145.257.430.964)	(119.156.532.114)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(127.115.955.618)	(41.352.661.841)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(24.569.566.404)	(167.634.494.564)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(112.959.286.539)	(99.254.117.615)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		575.540.395.527	216.788.377.128
31	11. Thu nhập khác		4.008.638.332	10.748.029.531
32	12. Chi phí khác		(1.613.267.198)	(27.636.128)
40	13. Lợi nhuận khác		2.395.371.134	10.720.393.403
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		577.935.766.661	227.508.770.531
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(7.777.759.752)	(55.559.109.274)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	10.993.282.300	6.823.518.676
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		581.151.289.209	178.773.179.933



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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		577.935.766.661	227.508.770.531
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.740.523.266	1.341.989.539
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(142.119.599)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(667.734.823.212)	(104.013.675.235)
06	Chi phí lãi vay	23	127.115.955.618	41.352.661.841
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.057.422.333	166.047.627.077
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		626.399.633.560	(448.251.838.217)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(747.834.268.181)	631.743.453.689
11	Giảm các khoản phải trả		(132.576.601.919)	(378.362.474.726)
12	Giảm chi phí trả trước		3.164.586.283	16.304.340.291
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.045.011.232)	(30.248.261.678)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(46.158.266.066)	(29.956.550.521)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.303.498.911)	(4.653.873.615)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(319.296.004.133)	(77.377.577.700)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.331.080.036)	(2.720.854.239)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	15.116.406.625
23	Tiền chi cho vay		(45.200.000.000)	(64.892.085.285)
24	Tiền thu hồi cho vay		20.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.197.311.750.000)	(1.046.605.195.902)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		235.866.429.146	399.816.553.507
27	Tiền lãi và cổ tức		324.850.248.411	63.649.728.609
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(666.126.152.479)	(635.635.446.685)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi		-	40.503.427.830
33	Tiền thu từ đi vay		1.179.109.646.655	1.181.093.414.582
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(332.986.959.000)	(305.661.080.848)
36	Cổ tức đã trả	20.2	(71.020.338.234)	(101.697.079.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		775.102.349.421	814.238.682.232

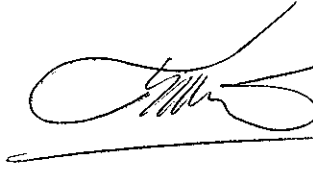
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

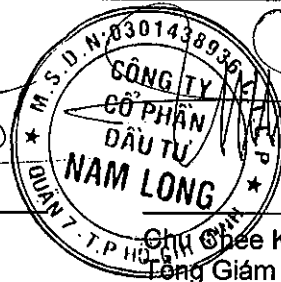
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền thuần trong năm		(210.319.807.191)	101.225.657.847
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		255.845.852.248	154.620.194.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.526.045.057	255.845.852.248



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Châu Thế Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 16 vào ngày 24 tháng 8 năm 2017.

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 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 217 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 183 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 11.1. 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 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 9 tháng 2 năm 2018.

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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 2017 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 2017 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 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 2017 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi 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

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	903.512.290	1.302.019.948
Tiền gửi ngân hàng	36.759.769.428	116.727.567.533
Các khoản tương đương tiền	<u>7.862.763.339</u>	<u>137.816.264.767</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.526.045.057</u>	<u>255.845.852.248</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 từ 5,2%/năm đến 6,5%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo phần ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 6,2%/năm đến 6,5%/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 26)	166.948.257.703	78.674.983.882
Phải thu các khách hàng khác	<u>78.376.387.099</u>	<u>256.789.333.126</u>
TỔNG CỘNG	<u>245.324.644.802</u>	<u>335.464.317.008</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>245.138.883.307</u>	<u>335.278.555.513</u>

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	31.381.332.531	477.481.353.363
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	27.984.607.179	2.484.607.179
- Công ty TNHH Hoàng Nam	-	471.000.000.000
- Khác	3.396.725.352	3.996.746.184
Trả trước cho các nhà thầu phụ	51.500.562.227	49.606.220.537
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	12.137.084.331	9.715.513.304
- Các nhà thầu phụ khác	39.363.477.896	39.890.707.233
Trả trước cho bên liên quan (TM số 26)	<u>3.805.132.061</u>	<u>4.546.546.117</u>
TỔNG CỘNG	<u>86.687.026.819</u>	<u>531.634.120.017</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (TM số 26)	<u>209.474.190.411</u>	<u>247.541.572.411</u>
Trong đó:		
Ngắn hạn	146.974.190.411	210.241.572.411
Dài hạn	62.500.000.000	37.300.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Công ty Cổ phần Nam Long VCD				
Khoản vay 1	146.974.190.411	31 tháng 12 năm 2018	10,5	Phục vụ nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	50.000.000.000	25 tháng 5 năm 2019	10,0	
Khoản vay 3	12.500.000.000	8 tháng 12 năm 2020	10,0	
	<u>209.474.190.411</u>			

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay	107.126.697.743	85.708.856.176
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	82.440.255.459	24.210.353.467
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	71.355.337.000	91.518.062.566
Thu hồi vốn từ Kikyo Valora	39.427.250.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.415.508.910	3.436.578.197
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	4.340.100.907	5.332.277.840
Khác	9.552.637.571	7.524.310.165
	<u>319.657.787.590</u>	<u>217.730.438.411</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	34.391.676.806	117.264.530.680
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.724.425.931	2.169.883.275
Khác	1.990.709.499	1.976.898.383
	<u>39.106.812.236</u>	<u>121.411.312.338</u>
TỔNG CỘNG	<u>358.764.599.826</u>	<u>339.141.750.749</u>
Trong đó:		
Phải thu khác các bên khác	185.950.562.509	229.119.415.606
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 26)	172.814.037.317	110.022.335.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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 2017, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.094.068.988.894	334.136.771.077
Dịch vụ tổng thầu (ii)	19.866.583.477	39.624.145.207
Chi phí cho dịch vụ cung cấp dở dang	-	5.513.941.947
TỔNG CỘNG	1.113.935.572.371	379.274.858.231
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (**)	707.142.669.894	35.642.626.256
Dự án Areco	172.969.198.974	-
Dự án Phước Long B - mở rộng	74.029.045.476	72.484.697.580
Dự án Tân Thuận Đông	72.421.436.539	62.498.691.311
Dự án Cần Thơ (*)	46.663.022.583	53.785.486.674
Dự án Gò Ô Môi	16.285.328.188	12.561.986.261
Dự án Long An (*)	2.904.660.272	72.812.161.417
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án Ehome 3")	-	22.776.201.587
Các dự án khác	1.653.626.968	1.574.919.991
(ii) Dự án dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC"):		
Dự án Camelia	19.866.583.477	17.149.989.506
Dự án Phú Hữu	-	13.430.592.654
Dự án Nguyễn Sơn	-	8.820.304.900
Các dự án khác	-	223.258.147

- (*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 17):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- (**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 40.441.656.661 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 46.710.654.188 VND).

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	3.488.881.862.880	3.140.275.472.880
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 11.2)	750.000.000.000	22.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.3)	2.000.000.000	51.966.429.146
TỔNG CỘNG	4.240.881.862.880	3.214.641.902.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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
Nam Long VCD	(i) 90,40	1.008.544.090.000	90,40	970.322.200.000
Nguyễn Sơn	(i) 87,30	687.034.822.800	87,30	687.034.822.800
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	355.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	321.686.896.717
Nam Long ADC	97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Kikyo Valora	50,00	99.000.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nguyễn Phúc	50,00	12.043.166.500	50,00	32.043.166.500
Thảo Nguyễn	(i) 50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Kikyo Flora	50,00	64.000.000.000	50,00	25.410.500.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	2.540.000.000	71,29	745.000.000
TỔNG CỘNG		3.488.881.862.880		3.140.275.472.880

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

11.2 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	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	750.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	-	-	30	22.400.000.000
			750.000.000.000		22.400.000.000

(i) 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.

11.3 Đầu tư khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Cần Thơ – Hồng Phát	-	49.966.429.146
TỔNG CỘNG	2.000.000.000	51.966.429.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	252.029.682.248	161.639.968.148
Phải trả cho các bên khác	<u>130.849.048.068</u>	<u>22.062.945.599</u>
TỔNG CỘNG	<u>382.878.730.316</u>	<u>183.702.913.747</u>

13. 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.221.741.237	7.777.759.752	(49.527.063.174)	12.472.437.815
Thuế giá trị gia tăng	12.234.754.276	22.848.376.911	(34.416.647.630)	666.483.557
Thuế thu nhập cá nhân	2.861.293.811	18.241.401.918	(18.319.080.971)	2.783.614.758
Các loại thuế khác	<u>2.489.443</u>	<u>447.309.525</u>	<u>(447.309.525)</u>	<u>2.489.443</u>
TỔNG CỘNG	<u>69.320.278.767</u>	<u>49.314.848.106</u>	<u>(102.710.101.300)</u>	<u>15.925.025.573</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	369.671.525.102	479.602.212.283
Chi phí lãi vay phải trả	93.644.116.960	40.869.556.031
Các khoản chi phí hoạt động khác	<u>16.933.370.152</u>	<u>23.766.839.803</u>
TỔNG CỘNG	<u>480.249.012.214</u>	<u>544.238.608.117</u>
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	409.052.295.755	538.842.651.561
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	71.196.716.459	5.395.956.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	98.846.942.190	104.968.306.716
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	61.331.391.493	138.587.844.427
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	59.800.503.976	62.163.089.556
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Nhận ký quỹ	812.385.000	665.385.000
Phải chia lợi nhuận	1.035.755.657	1.293.638.876
Khác	15.406.297.979	12.738.342.381
TỔNG CỘNG	<u>254.393.276.295</u>	<u>337.576.606.956</u>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 26)</i>	<i>130.863.796.545</i>	<i>238.279.459.479</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>123.529.479.750</i>	<i>99.297.147.477</i>

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân	-	56.052.601.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 17.1 và 26)	204.000.000.000	28.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 17.2 và 26)	436.346.310.548	-
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.1)	55.763.336.107	13.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 17.2)	99.522.177.000	97.743.358.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả	-	99.690.509.259
	<u>795.631.823.655</u>	<u>294.486.468.259</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 17.2)	228.548.210.000	304.261.387.000
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 17.2 và 26)	607.704.192.000	458.000.000.000
	<u>836.252.402.000</u>	<u>762.261.387.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.631.884.225.655</u>	<u>1.056.747.855.259</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nam Long ADC	29.000.000.000	Ngày 28 tháng 9 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Tín chấp
Nam Phan – Khoản vay 1	115.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2018		7,0	
Nam Phan – Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2018		6,0	
Nam Long Hồng Phát	20.000.000.000	Ngày 28 tháng 9 năm 2018		7,0	
TỔNG CỘNG	<u>204.000.000.000</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	<u>55.763.336.107</u>	Ngày 25 tháng 4 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,8	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nguyên Sơn – Khoản vay 1	267.346.310.548	Ngày 27 tháng 12 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tín chấp
Nguyên Sơn – Khoản vay 2	317.704.192.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Phan - Khoản vay 1	169.000.000.000	Ngày 24 tháng 5 năm 2018		8,0	
Nam Phan - Khoản vay 2	290.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2019		6,0	

TỔNG CỘNG **1.044.050.502.548**

Trong đó :

Vay dài hạn đến hạn trả	436.346.310.548
Vay dài hạn	607.704.192.000

Vay ngân hàng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông

Khoản vay 1	42.360.745.000	Ngày 6 tháng 5 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	10,2	Một quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m ² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An VCD
Khoản vay 2	285.709.642.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2018 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Thế chấp bằng quyền tài sản của dự án Hoàng Nam

TỔNG CỘNG **328.070.387.000**

Trong đó :

Vay dài hạn đến hạn trả	99.522.177.000
Vay dài hạn	228.548.210.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	957.057.346.000	99.690.509.259	1.056.747.855.259
Tiền thu từ đi vay	1.179.109.646.655	-	1.179.109.646.655
Tiền chi trả nợ gốc	(232.986.959.000)	(100.000.000.000)	(332.986.959.000)
Cần cù công nợ	(271.295.808.000)	-	(271.295.808.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	309.490.741	309.490.741
Số cuối năm	<u>1.631.884.225.655</u>	<u>-</u>	<u>1.631.884.225.655</u>

18. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VND với mệnh giá là 1.000.000.000 VND/trái phiếu cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu. Trái phiếu sẽ được chuyển đổi sang cổ phiếu theo quyết định của trái chủ khi đến hạn và được hưởng lãi kể từ ngày mua trái phiếu với mức lãi suất bằng 7%/năm. Sẽ không có bất kỳ khoản lãi phát sinh kể từ Ngày thanh toán lãi ngay trước Ngày chuyển đổi liên quan nào sẽ được thanh toán đổi với các trái phiếu đã được chuyển đổi tại giá chuyển đổi là 23.500 VND/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng, nếu có.

Cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được trình bày như sau:

	VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (TM số 20.1)	<u>(40.503.427.830)</u>
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	459.496.572.170
Cộng: Số phân bổ lũy kế	<u>11.849.354.056</u>
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	<u>471.345.926.226</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *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						
Số đầu năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	5.940.860.165	-	266.837.657.808	2.180.837.235.034
Phát hành cổ phiếu	5.423.530.000	(176.000.000)	-	-	-	5.247.530.000
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	40.503.427.830	-	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	178.773.179.933	178.773.179.933
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(102.350.143.251)	(102.350.143.251)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Số cuối năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	330.100.694.490	2.289.851.229.546
Năm nay						
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	330.100.694.490	2.289.851.229.546
Cổ tức bằng cổ phiếu công bố (i)	141.537.390.000	-	-	-	(141.537.390.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	9.471.600.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	581.151.289.209	581.151.289.209
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	-	(70.762.455.015)	(70.762.455.015)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(22.790.000.000)	(22.790.000.000)
Số cuối năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	676.162.138.684	2.786.921.663.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 24 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 14.153.739 cổ phiếu theo tỷ lệ 9,96% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và 958.160 cổ phiếu mới theo chương trình Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các lãnh đạo cấp cao. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quỹ khen thưởng và phúc lợi tại ngày 25 tháng 4 năm 2017, theo phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2017. Công ty cũng đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2017 cập nhật việc tăng vốn này.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2017, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức chi cổ tức bằng tiền mặt là 5% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
Tăng trong năm	151.118.990.000	5.423.530.000
Vốn góp cuối năm	<u>1.572.264.090.000</u>	<u>1.421.145.100.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	141.537.390.000	-
Cổ tức bằng tiền đã công bố	70.762.455.015	102.350.143.251
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	71.020.338.234	101.697.079.332

20.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cổ phiếu được phép phát hành	157.226.409	142.114.510
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	157.226.409	142.114.510
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	157.226.409	142.114.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.110.864.835.094	2.469.034.929.251
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")</i>	698.626.633.136	583.593.771.464
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	261.890.973.875	1.866.718.923.815
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	150.347.228.083	18.224.941.745
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	-	497.292.227
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	(1.484.466.390)	-
Doanh thu thuần	1.109.380.368.704	2.469.034.929.251
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")</i>	698.626.633.136	583.593.771.464
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	260.406.507.485	1.866.718.923.815
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	150.347.228.083	18.224.941.745
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	-	497.292.227
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	834.663.593.753	590.101.976.727
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	274.716.774.951	1.878.932.952.524

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	644.573.930.702	64.233.392.125
Lãi cho bên liên quan vay	21.417.841.567	23.172.630.431
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.757.446.632	6.026.797.953
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	5.948.097.300
TỔNG CỘNG	667.749.218.901	99.380.917.809

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC") (*)	663.781.282.148	554.956.546.696
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự (*)	146.911.857.189	1.394.445.571.546
Giá vốn dịch vụ cung cấp	108.109.768.834	15.716.014.005
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	464.193.392
TỔNG CỘNG	918.802.908.171	1.965.582.325.639

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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay		Năm trước		Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm
	Chi phí thực tế đã phát sinh	Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	Chi phí thực tế đã phát sinh	Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	
Giá vốn thi công xây dựng	626.326.391.512	37.454.890.636	312.930.646.731	242.025.899.965	554.956.546.696
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	146.911.857.189	-	1.250.362.235.873	144.083.335.673	1.394.445.571.546
TỔNG CỘNG	773.238.248.701	37.454.890.636	1.563.292.882.604	386.109.235.638	1.949.402.118.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	127.115.955.618	41.352.661.841
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	17.333.605.875	64.837.466.321
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	5.207.869.495
Chi phí tài chính khác	807.869.471	7.758.534.457
TỔNG CỘNG	<u>145.257.430.964</u>	<u>119.156.532.114</u>

24. 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	8.589.182.364	85.991.371.491
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.103.352.189	17.906.446.025
Chi phí nhân viên	2.899.583.982	21.600.382.380
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	2.208.504.654	15.691.548.468
Chi phí tư vấn	1.782.314.455	19.254.849.729
Chi phí bán hàng khác	4.986.628.760	7.189.896.471
	<u>24.569.566.404</u>	<u>167.634.494.564</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	77.930.115.326	62.808.166.067
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.771.621.905	17.008.176.970
Chi phí đi thuê	8.210.688.756	6.480.480.221
Chi phí khấu hao	1.040.607.076	972.218.160
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.006.253.476	11.985.076.197
	<u>112.959.286.539</u>	<u>99.254.117.615</u>
TỔNG CỘNG	<u>137.528.852.943</u>	<u>266.888.612.179</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.463.483.216	55.391.236.893
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	314.276.536	167.872.381
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(10.993.282.300)</u>	<u>(6.823.518.676)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(3.215.522.548)</u>	<u>48.735.590.598</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>577.935.766.661</u>	<u>227.508.770.531</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	115.587.153.332	45.501.754.106
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	3.466.721.175	12.967.493.264
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	2.527.501.940	2.067.704.734
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	1.181.440.047	877.444.538
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	314.276.536	167.872.381
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	<u>(128.914.786.140)</u>	<u>(12.846.678.425)</u>
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	<u>2.622.170.562</u>	<u>-</u>
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	<u>(3.215.522.548)</u>	<u>48.735.590.598</u>

25.2 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí phải trả	12.778.633.957	4.801.168.528	7.977.465.431	(371.822.054)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	1.902.829.419	1.583.385.029	319.444.390	1.056.953.968
Khác	647.954.204	647.954.204	-	(207.093.598)
	15.329.417.580	7.032.507.761		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗi thuế hoãn lại	-	(2.696.372.479)	2.696.372.479	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán	-	-	-	6.345.480.360
	-	(2.696.372.479)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			10.993.282.300	6.823.518.676

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	6.231.023.894	5.884.567.567
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	8.832.750.772	7.041.435.912
Nam Long ADC	Công ty con	Vay vốn	131.110.795.000	4.002.641.000
		Hoàn tiền vay	130.110.795.000	23.476.432.604
		Thu nhập cổ tức	17.485.983.000	17.485.983.000
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome	11.293.547.066	64.837.466.321
		Dịch vụ quản lý các dự án	9.984.631.121	51.225.184.823
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư	-	146.328.055.862
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	432.938.165.291	540.070.049.783
		Thu nhập cổ tức	34.780.000.000	17.400.000.000
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư	23.221.073.511	-
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome	7.550.073.511	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	46.977.270.310	52.720.136.052	
Nguyễn Phúc	Công ty con	Thu nhập cổ tức Rút vốn	30.000.000.000 20.000.000.000	- 65.000.000.000	
Nam Long VCD	Công ty con	Thu tiền nợ vay Cho vay Góp vốn Lãi cho vay Chuyển nhượng đất nền Dịch vụ tư vấn quản lý	54.602.700.000 45.200.000.000 38.221.890.000 21.338.674.900 18.104.691.860 17.186.300.000	- 17.300.000.000 2.943.400.000 22.008.741.542 - -	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay Thu nhập cổ tức Hoàn tiền vay Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lí Chi phí lãi vay	658.000.000.000 480.574.848.000 342.949.497.452 81.668.570.600 38.521.310.352	270.000.000.000 - - - -	
Nam Phan	Công ty con	Vay Góp vốn Hoàn tiền vay Chi phí lãi vay Dịch vụ tư vấn quản lý	605.000.000.000 290.000.000.000 179.000.000.000 32.962.249.996 40.895.980.921	205.000.000.000 111.640.000.000 27.000.000.000 4.573.472.222 -	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay Hoàn vốn hợp tác đầu tư Thu nhập cổ tức Hoàn tiền vay Thu tiền nợ vay Dịch vụ tư vấn quản lý	40.000.000.000 49.966.429.146 34.586.901.000 20.000.000.000 20.000.000.000 19.311.085.939	30.000.000.000 - - - 10.000.000.000 -	
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	410.490.335.000	395.719.455.000	
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu Góp vốn	83.736.620.000 38.589.500.000	- 50.312.790.000	
Kikyo Valora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu Góp vốn Hoàn vốn	141.217.940.000 116.927.250.000 77.500.000.000	- 196.020.000.000 -	
NNH Mizuli	Công ty liên doanh	Góp vốn Dịch vụ tư vấn quản lý	750.000.000.000 35.746.580.000	- -	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 khách hàng (TM số 6)</i>				
NLG – NNR – HR Fujii	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	27.170.781.000	52.213.562.500
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý Thuê văn phòng Chuyển nhượng nền Dự án Long An	3.377.340.002 6.222.259.721 19.479.344.000 60.062.970.000	3.377.340.002 6.222.259.721 - -
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	35.200.000.000	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.293.294.127	135.451.256
Nguyễn Phúc	Công ty con	Lãi phạt chậm nộp Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	- -	4.926.000.000 2.881.109.110
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	341.755.097	341.755.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.800.513.756	8.577.506.196
			<u>166.948.257.703</u>	<u>78.674.983.882</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)</i>				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	3.655.705.061	4.362.622.817
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ quản lý	149.427.000	-
Nam Long PMD	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	183.923.300
			<u>3.805.132.061</u>	<u>4.546.546.117</u>
<i>Phải thu cho vay (TM số 8)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	209.474.190.411	218.876.890.411
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	-	28.664.682.000
			<u>209.474.190.411</u>	<u>247.541.572.411</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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>
<i>Phải thu khác (TM số 9)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý công cụ dụng cụ	105.883.642.187	84.544.967.287
			2.197.028.413	2.197.028.413
Kikyo Valora	Công ty con	Tạm ứng tiền mua đất	39.427.250.000	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	18.000.000.000	18.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	550.000.000	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	6.756.116.717	5.280.339.443
			<u>172.814.037.317</u>	<u>110.022.335.143</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 12)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	225.460.477.248	140.995.936.077
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	21.983.578.442	17.305.773.199
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ	4.585.626.558	3.338.258.872
			<u>252.029.682.248</u>	<u>161.639.968.148</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)</i>				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	69.393.726.134	81.393.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	61.331.391.493	138.587.844.427
Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	-	15.671.000.000
		Chi trả hộ	-	2.488.210.000
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			<u>130.863.796.545</u>	<u>238.279.459.479</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 ngắn hạn (TM số 17)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	614.000.000.000	188.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	585.050.502.548	270.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	29.000.000.000	28.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	20.000.000.000	-
			1.248.050.502.548	486.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 15)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	37.535.722.219	4.573.472.223
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	30.954.643.685	233.333.333
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	1.520.555.555	-
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	1.185.795.000	589.151.000
			71.196.716.459	5.395.956.556

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	8.725.511.167	6.762.000.000
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	6.995.757.380	8.028.240.852
TỔNG CỘNG	15.721.268.547	14.790.240.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	8.440.505.020	6.127.894.183
Từ một đến năm năm	3.635.098.692	9.191.841.274
TỔNG CỘNG	<u>12.075.603.712</u>	<u>15.319.735.457</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

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

28. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận Giấy chứng nhận số 06/GCN - UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được hồ sơ đệ trình từ Công ty liên quan đến việc đăng ký phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc phát hành cổ phiếu này theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thực hiện việc phát hành cổ phiếu mới này.

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

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Lê Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

