

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2020	43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.299.797.974.141	7.923.235.851.914
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.096.219.425.836	1.900.653.285.537
111	1. Tiền		592.888.738.986	748.368.802.370
112	2. Các khoản tương đương tiền		503.330.686.850	1.152.284.483.167
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	46.350.356.992	66.681.732.259
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		46.350.356.992	66.681.732.259
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.968.581.399.877	1.548.342.609.488
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	579.523.458.533	456.727.723.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	434.789.476.319	742.712.905.473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	103.789.212.750	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	853.827.230.253	352.339.958.989
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.347.977.978)	(3.437.977.978)
140	IV. Hàng tồn kho		6.027.722.360.194	4.298.124.187.459
141	1. Hàng tồn kho	10	6.027.722.360.194	4.298.124.187.459
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		160.924.431.242	109.434.037.171
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.820.582.378	2.453.491.665
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		156.021.038.220	106.731.537.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.420.263.644	249.008.297
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		662.547.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.160.056.420.771	2.981.157.959.467
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		256.015.385.165	427.464.424.439
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.500.000.000	73.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	248.515.385.165	353.675.211.689
219	3. Dự phòng phải thu khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		77.318.160.418	76.794.007.669
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	57.673.442.437	58.065.005.720
222	Nguyên giá		118.957.101.945	108.695.776.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.283.659.508)	(50.630.770.418)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	19.644.717.981	18.729.001.949
228	Nguyên giá		32.261.118.268	27.888.031.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.616.400.287)	(9.159.029.397)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	197.908.527.393	185.417.247.848
231	1. Nguyên giá		229.670.214.070	210.054.788.851
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(31.761.686.677)	(24.637.541.003)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		46.792.980.963	194.018.233.786
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.071.442.743	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		43.721.538.220	194.018.233.786
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	3.262.292.924.302	1.808.796.822.726
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		319.728.442.530	288.667.222.999
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	91.152.764.715	17.271.336.174
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		223.254.404.905	264.554.250.215
269	3. Lợi thế thương mại	16	5.321.272.910	6.841.636.610
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.459.854.394.912	10.904.393.811.381

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

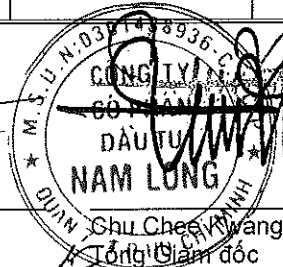
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.739.516.655.370	4.704.460.956.362
310	I. Nợ ngắn hạn		4.385.813.103.761	3.024.335.277.673
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	333.027.796.426	174.705.474.076
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.068.019.788.636	1.321.709.245.270
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	118.158.626.173	251.691.667.672
314	4. Phải trả người lao động		61.680.852.242	33.343.057.214
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	492.267.121.696	488.054.866.482
316	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.698.604.900	6.667.470.512
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	236.770.276.138	561.488.562.672
320	8. Vay ngắn hạn	22	931.941.548.675	63.282.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		53.055.507.341	63.584.149.284
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		84.192.981.534	59.808.784.491
330	II. Nợ dài hạn		2.353.703.551.609	1.680.125.678.689
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	663.437.636.536	694.788.377.071
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	102.800.073.185	104.464.456.895
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	1.525.023.673.583	806.240.486.487
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		36.378.109.291	24.134.890.127
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	26.064.059.014	50.497.468.109
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
411	1. Vốn cổ phần	25.1	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	25.1	(382.934.347.400)	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25.1	987.865.600	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	2.133.071.568.532	1.839.301.254.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.298.205.691.229	990.053.918.135
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		834.865.877.303	849.247.336.170
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	1.117.288.198.020	1.145.105.732.185
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.459.854.394.912	10.904.393.811.381

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	918.450.344.745	1.221.269.278.394	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	918.450.344.745	1.221.269.278.394	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(668.021.896.903)	(739.517.986.068)	(1.545.950.061.294)	(1.479.645.666.849)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		250.428.447.842	481.751.292.326	670.769.108.827	1.066.455.111.796
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	648.756.196.176	21.926.542.368	726.710.134.272	96.747.896.996
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	29	(81.438.055.576)	(1.578.509.265)	(102.522.834.354)	(21.052.917.497)
	- Trong đó: chi phí lãi vay		(43.229.236.526)	(1.153.734.000)	(54.874.895.373)	(19.740.490.753)
24	8. Phản lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	97.832.316.572	114.212.511.632	141.648.801.603	126.376.149.985
25	9. Chi phí bán hàng		(42.330.003.487)	(45.990.999.003)	(67.658.769.303)	(119.286.865.591)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(128.695.329.496)	(93.574.451.008)	(366.813.609.445)	(305.567.667.299)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		744.553.572.031	476.746.387.050	1.002.132.831.600	843.671.708.390
31	12. Thu nhập khác		14.763.577.650	263.485.971.161	30.369.159.449	405.759.339.267
32	13. Chi phí khác		(8.990.239.519)	(19.440.493.052)	(17.663.053.064)	(23.154.211.570)
40	14. Lợi nhuận khác		5.773.338.131	244.045.478.109	12.706.106.385	382.605.127.697
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		750.326.910.162	720.791.865.159	1.014.838.937.985	1.226.276.836.087

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(82.928.334.894)	(172.868.333.879)	(110.405.053.486)	(216.390.636.733)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(34.351.221.733)	11.629.155.819	(54.106.685.849)	(2.613.520.264)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		633.047.353.535	559.552.687.099	850.327.198.650	1.007.272.679.090
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		626.815.707.791	547.827.510.678	834.865.877.302	960.564.301.342
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.231.645.744	11.725.176.421	15.461.321.348	46.708.377.748
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2.383	2.235	3.206	4.479
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	2.383	2.235	3.206	4.479



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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		1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	22.754.769.354	20.702.761.878
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.403.562.500)	931.858.784
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		(868.358.935.875)	(611.450.895.542)
05	Chi phí lãi vay	29	54.874.895.373	19.740.490.753
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		221.706.104.337	656.201.051.960
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		110.047.095.341	(335.937.349.653)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.573.198.117.497)	433.467.961.979
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		526.234.378.897	(169.969.739.060)
12	(Tăng) chi phí trả trước		(74.248.519.254)	18.286.554.680
14	Tiền lãi vay đã trả		(49.769.728.242)	(18.981.032.798)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(188.478.277.480)	(228.027.006.341)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.942.565.276)	(29.760.841.068)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.066.649.629.174)	325.279.599.699
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(43.424.640.363)	(63.761.241.523)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.331.812.282
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn		(37.500.000.000)	(71.502.924.922)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi có kỳ hạn		20.331.375.267	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.699.349.143.301)	(361.597.506.680)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	33.460.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức		743.750.772.799	82.641.658.018
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.016.191.635.598)	(377.428.202.825)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	572.500.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(20.713.156.512)	(318.803.269.400)
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	1.878.660.636.689	329.075.470.886
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(317.774.495.129)	(470.575.125.115)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(261.765.579.977)	(243.571.513.369)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.278.407.405.071	(131.374.436.998)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(804.433.859.701)	(183.523.040.124)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.900.653.285.537	2.084.176.325.661
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.096.219.425.836	1.900.653.285.537



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN 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 ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

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 2020, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %</i>
Công ty con			
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 Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công Ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	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 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	100
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 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 MTV 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	Dịch vụ và bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty TNHH Quản lý xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59
Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai ("Dong Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	35,10

Hoạt động chính trong kỳ hiện hành của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; 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; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. 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 định giá bất động sản; dịch vụ sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá 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 tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 713 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 625 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 Nhóm 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 để bán 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 liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm 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 hao.

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm 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 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Nhóm 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 ghi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.14 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 hợp nhất.

3.15 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

▶ *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 hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

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 cổ tức của Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 hợp nhất.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	1.555.924.437	2.342.461.612
Tiền gửi ngân hàng	591.332.814.549	746.026.340.758
Các khoản tương đương tiền (*)	503.330.686.850	1.152.284.483.167
TỔNG CỘNG	1.096.219.425.836	1.900.653.285.537

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,75% đến 4,7%/năm.

5. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN 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 dao động từ 6%/năm đến 7,4%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ khách hàng	322.492.851.966	321.386.197.498
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	257.030.606.567	135.341.525.506
	579.523.458.533	456.727.723.004

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	363.295.900.614	430.822.523.148
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.447.310.043
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Cần Thơ	19.559.645.914	126.517.440.795
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.718.794.222	19.577.752.319
- Khác	18.110.508.119	7.275.556.187
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	67.964.608.261	303.043.562.566
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Coteccons	34.756.466.931	186.013.813.237
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng An Phong	13.355.702.807	2.584.031.788
- Khác	19.852.438.523	114.445.717.541
Khác	3.528.967.444	8.846.819.759
TỔNG CỘNG	434.789.476.319	742.712.905.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	103.789.212.750	-
Dài hạn	7.500.000.000	73.789.212.750
	111.289.212.750	73.789.212.750

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Ký quỹ mua cổ phần Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	585.356.850.000	-
Đặt cọc tiền mua đất	-	168.264.935.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	115.902.877.126	64.027.483.915
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	51.989.041.096	17.040.638.527
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	34.933.275.200	36.205.764.503
Tạm ứng khác cho nhân viên	11.660.868.599	21.455.744.694
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	4.522.954.938	29.716.402.657
Khác	49.461.363.294	15.628.989.000
	853.827.230.253	352.339.958.989
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	97.107.260.274	-
Ký quỹ	151.408.124.891	353.675.211.689
	248.515.385.165	353.675.211.689
TỔNG CỘNG	1.102.342.615.418	706.015.170.678
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>950.518.446.524</i>	<i>700.923.303.154</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>151.824.168.894</i>	<i>5.091.867.524</i>

- (i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cổ định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (i)	6.023.610.863.912	4.292.967.461.006
Dịch vụ tổng thầu (ii)	-	3.124.109.702
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.111.496.282	2.032.616.751
TỔNG CỘNG	6.027.722.360.194	4.298.124.187.459
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Paragon Đại Phước	1.706.464.606.674	1.701.620.417.887
Dự án Akari	2.180.013.455.962	951.810.992.088
Dự án Vàm Cỏ Đông (*)	1.051.931.863.219	864.637.432.683
Dự án Cần Thơ	300.589.442.185	62.928.900.699
Dự án Phú Hữu	205.761.804.480	189.655.916.049
Dự án Novia (**)	145.665.095.290	156.086.601.205
Dự án Nguyễn Sơn	140.242.681.246	126.442.560.774
Dự án Phước Long B - Mở rộng	89.685.524.506	79.894.074.535
Dự án VSIP Hải Phòng	63.106.554.431	41.325.850.640
Dự án Tân Thuận Đông	50.065.386.849	47.712.651.797
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	14.951.726.743	24.155.627.412
Khác	75.132.722.327	46.696.435.237
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia – Nam Sài Gòn	-	3.124.109.702

Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22):

(*) 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Chi phí hoạt động	-	680.690.909
Công cụ, dụng cụ	2.820.582.378	1.184.913.573
Khác	-	587.887.183
	2.820.582.378	2.453.491.665
Dài hạn		
Chi phí tư vấn	70.515.128.763	5.554.017.440
Hoa hồng môi giới	449.667.233	1.323.914.770
Công cụ, dụng cụ	19.611.624.320	9.983.099.404
Khác	576.344.399	410.304.560
	91.152.764.715	17.271.336.174
TỔNG CỘNG	93.973.347.093	19.724.827.839

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138
Mua mới	-	2.303.644.182	4.008.917.221	287.818.182	146.068.909	6.746.448.494
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	3.514.877.313	-	-	-	-	3.514.877.313
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)
Khấu hao trong kỳ	(2.371.486.498)	(2.161.772.568)	(4.060.165.318)	(219.066.139)	(209.234.004)	(9.021.724.527)
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	(1.631.164.563)	-	-	-	-	(1.631.164.563)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(27.442.451.718)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.283.659.508)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	35.937.165.573	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.673.442.437

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.936.263.191	13.951.768.155	27.888.031.346
Mua mới	-	3.562.893.900	3.562.893.900
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	810.193.022	-	810.193.022
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>14.746.456.213</u>	<u>17.514.662.055</u>	<u>32.261.118.268</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.073.364.075)	(7.085.665.322)	(9.159.029.397)
Hao mòn trong kỳ	(104.215.896)	(3.173.590.938)	(3.277.806.834)
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	(179.564.056)	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(2.357.144.027)</u>	<u>(10.259.256.260)</u>	<u>(12.616.400.287)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>11.862.899.116</u>	<u>6.866.102.833</u>	<u>18.729.001.949</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>12.389.312.186</u>	<u>7.255.405.795</u>	<u>19.644.717.981</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.927.682.139	200.127.106.712	210.054.788.851
Chuyển từ hàng tồn kho	15.902.155.653	8.038.339.901	23.940.495.554
Mua mới	-	-	-
Chuyển sang tài sản cố định	(810.193.022)	(3.514.877.313)	(4.325.070.335)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>25.019.644.770</u>	<u>204.650.569.300</u>	<u>229.670.214.070</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(8.688.915.040)	(15.948.625.963)	(24.637.541.003)
Tăng trong kỳ	(92.460.638)	(8.842.413.655)	(8.934.874.293)
Chuyển sang tài sản cố định	179.564.056	1.631.164.563	1.810.728.619
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(8.601.811.622)</u>	<u>(23.159.875.055)</u>	<u>(31.761.686.677)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.238.767.099</u>	<u>184.178.480.749</u>	<u>185.417.247.848</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>16.417.833.148</u>	<u>181.490.694.245</u>	<u>197.908.527.393</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 15.1)	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.262.292.924.302</u>	<u>1.808.796.822.726</u>

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty Cổ phần Southgate (i)	Bất động sản	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai (iii)	Bất động sản	35,1	1.460.943.601.343	-	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			<u>3.128.277.601.343</u>		<u>1.667.334.000.000</u>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu đô thị Waterpoint trên quy mô diện tích 165 hecta tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu đô thị Waterfront City trên quy mô diện tích 169 hecta tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo):

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết này bao gồm:

	Công ty Cổ phần Southgate	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	VND Tổng
Giá trị đầu tư					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	916.500.000.000	750.000.000.000	-	834.000.000	1.667.334.000.000
Góp vốn trong kỳ	-	-	1.460.943.601.343	-	1.460.943.601.343
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	916.500.000.000	750.000.000.000	1.460.943.601.343	834.000.000	3.128.277.601.343
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(948.422.739)	138.835.258.286	-	1.166.987.179	139.053.822.726
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh trong kỳ	107.753.690.512	32.972.769.602	(748.849.242)	1.671.190.731	141.648.801.603
Cổ tức	(97.107.260.274)	(51.989.041.096)	-	-	(149.096.301.370)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.698.007.499	119.818.986.792	(748.849.242)	2.838.177.910	131.606.322.959
Giá trị còn lại					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	915.551.577.261	888.835.258.286	-	2.000.987.179	1.806.387.822.726
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	926.198.007.499	869.818.986.792	1.460.194.752.101	3.672.177.910	3.259.883.924.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ sở hữu/ kiểm soát %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu/ kiểm soát %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	<i>Nguyên Sơn</i>	<i>6D</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	32.906.583.473	7.601.818.460	40.508.401.933
Tăng trong kỳ	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>32.906.583.473</u>	<u>7.601.818.460</u>	<u>40.508.401.933</u>
Giá trị hao mòn:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(32.906.583.473)	(760.181.850)	(33.666.765.323)
Khấu trừ trong kỳ	-	(1.520.363.700)	(1.520.363.700)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(32.906.583.473)</u>	<u>(2.280.545.550)</u>	<u>(35.187.129.023)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	6.841.636.610	6.841.636.610
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	<u>5.321.272.910</u>	<u>5.321.272.910</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả cho người bán:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.217.434.400	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Quốc Thịnh	53.796.383.214	4.120.673.398
- Công ty East Wing Capital PTE. LTD	39.687.675.665	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons	34.756.466.931	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	28.857.443.512	9.413.282.264
- Công Ty Cổ phần Xây Dựng An Phong	13.355.702.807	2.584.031.788
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	6.124.210.482	11.501.832.822
- Công ty Cổ phần Việt Thành	3.580.559.756	21.569.392.773
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Duy	2.967.068.865	13.231.663.348
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	114.684.850.794	112.284.597.683
TỔNG CỘNG	333.027.796.426	174.705.474.076

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ứng trước từ khách hàng mua nhà (*)	2.030.713.567.085	1.244.504.246.045
Ứng trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	37.306.221.551	77.204.999.225
TỔNG CỘNG	2.068.019.788.636	1.321.709.245.270

(*) 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.830.821.679	178.904.045.673
Thuế giá trị gia tăng	4.034.757.828	62.508.934.612
Thuế thu nhập cá nhân	13.242.625.613	6.386.214.172
Các loại thuế khác	50.421.053	3.892.473.215
TỔNG CỘNG	118.158.626.173	251.691.667.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	437.335.772.098	433.323.401.565
Chi phí lãi vay phải trả	11.860.307.589	6.755.140.458
Các khoản chi phí hoạt động khác	43.071.042.009	47.976.324.459
TỔNG CỘNG	492.267.121.696	488.054.866.482

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	126.715.406.081	125.059.997.676
Đặt cọc của khách hàng	51.090.170.885	18.233.954.562
Ký quỹ đã nhận	6.112.634.000	1.309.634.000
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	20.617.711.877	18.388.330.046
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	-	245.498.564.091
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	-	10.170.673.059
Khác	32.234.353.295	42.827.409.238
TỔNG CỘNG	236.770.276.138	561.488.562.672
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	236.770.276.138	561.488.562.672
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	-
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng, thuê nhà	100.865.073.185	104.304.911.366
Khác	1.935.000.000	159.545.529
TỔNG CỘNG	102.800.073.185	104.464.456.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	841.941.942.497	63.282.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22.3</i>)	89.999.606.178	-
	<u>931.941.548.675</u>	<u>63.282.000.000</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	1.125.023.673.583	626.241.274.121
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.3</i>)	400.000.000.000	179.999.212.366
	<u>1.525.023.673.583</u>	<u>806.240.486.487</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.456.965.222.258</u>	<u>869.522.486.487</u>

22.1 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo Hiểm Nhân Thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo Hiểm Nhân Thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 6,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng phát triển hạ tầng dự án và bổ sung quỹ đất mới.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, Công ty phát hành 500 trái phiếu không chuyển đổi cho sáu tổ chức và một cá nhân với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 10,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2023 và được dùng tài trợ và đầu tư cho các dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
22.2 Chi tiết vay ngắn hạn từ ngân hàng					
Ngân hàng	VND				
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	140.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5% - 9,2%	Cổ phiếu của Công ty
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	528.569.864.492	Ngày 23 tháng 12 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,2% - 10,2%	Thửa 2479, tờ bản đồ số 5; thửa 779, tờ bản đồ số 6 và thửa 226, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.923.800.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Charter (Việt Nam)	70.000.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,5% - 4,6%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	13.448.278.005	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,1% - 8,3%	Nhà 147-149 Trần Trọng Cung, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM
TỔNG CỘNG	841.941.942.497				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Chi tiết vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	200.000.000.000 VND	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Tài trợ dự án Akari	10,2%	Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Charter (Việt Nam)	200.000.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2022	Tài trợ dự án Akari	5,4% - 5,7%	Tài khoản tiền gửi tại tài khoản ngân hàng của Công ty
Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam	89.999.606.178	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	8,0% - 8,2%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh (Dự án Novia)
TỔNG CỘNG	489.999.606.178				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	89.999.606.178				
Vay dài hạn	400.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ

	Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	243.281.212.366	626.241.274.121	869.522.486.487
Tiền thu từ đi vay	1.378.660.636.689	500.000.000.000	1.878.660.636.689
Tiền chi trả nợ gốc	(290.000.300.380)	(27.774.194.749)	(317.774.495.129)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	26.556.594.211	26.556.594.211
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.331.941.548.675</u>	<u>1.125.023.673.583</u>	<u>2.456.965.222.258</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đây là phần giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Nguyễn Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, một phần dự án Waterpoint cho Công ty Cổ phần Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên kết này.

24. 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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần				VND		
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019							
Ngày 1 tháng 1 năm 2019	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	4.500.314.962.677
Phát hành cổ phiếu	17.099.640.000	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	960.564.301.342	960.564.301.342
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.578.797.943)	(45.578.797.943)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(7.856.460.796)	(7.856.460.796)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	9.056.030.358	9.056.030.358
Khác	-	-	-	-	-	(1.015.164.680)	(1.015.164.680)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
Phát hành cổ phiếu	16.743.690.000	-	-	-	-	-	16.743.690.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	238.937.160.000	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	834.865.877.303	834.865.877.303
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(48.554.794.000)	(48.554.794.000)
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(13.543.222.780)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	13.543.222.780	(13.543.222.780)	-
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát với các công ty con này	-	-	-	-	(14.771.968.319)	-	(14.771.968.319)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	987.865.600	2.133.071.568.532	5.603.049.541.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu phổ thông	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	11.319.134	9.544.956
Cổ phiếu phổ thông	11.319.134	9.544.956
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	263.951.526	240.157.619

25.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Tăng trong kỳ	255.680.850.000	205.656.570.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.852.706.600.000</u>	<u>2.597.025.750.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	241.429.262.808	181.026.448.724
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	238.937.160.000	188.556.930.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	241.429.262.808	172.888.159.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn điều lệ đã góp	1.011.897.763.970	1.028.700.293.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	78.947.519.314	89.962.523.479
TỔNG CỘNG	<u>1.117.288.198.020</u>	<u>1.145.105.732.185</u>

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND
	Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.145.105.732.185
Chuyển lợi ích sang Nhóm Công ty	(14.695.226.512)
Thoái vốn bằng tiền	(6.017.930.000)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ	15.461.321.347
Cổ tức đã trả	(22.565.699.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.117.288.198.020</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	734.399.403.020	1.967.576.332.982
<i>Doanh thu xây dựng</i>	759.335.319.846	428.552.074.889
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	606.869.743.597	132.328.088.575
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	146.304.502.600	-
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	13.113.782.972	20.204.733.760
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
Doanh thu thuần	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	691.095.821.106	1.965.015.881.421
<i>Doanh thu xây dựng</i>	759.335.319.846	428.552.074.889
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	606.869.743.597	132.328.088.575
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	146.304.502.600	-
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	13.113.782.972	20.204.733.760
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.323.987.317.122	651.927.034.226
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	892.731.852.999	1.894.173.744.419

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	636.281.433.491	6.916.883.500
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	50.341.090.500	67.983.093.544
Lãi được chia từ HĐHTKD	32.886.552.281	21.345.474.284
Cổ tức được nhận	7.201.058.000	262.350.000
Khác	-	240.095.668
TỔNG CỘNG	726.710.134.272	96.747.896.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	422.409.727.272	1.081.281.967.877
Giá vốn xây dựng	625.474.377.701	313.672.737.320
Giá vốn dịch vụ cung cấp	418.462.274.283	73.458.481.738
Giá vốn chuyển nhượng dự án	72.547.653.544	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.056.028.494	11.232.479.914
TỔNG CỘNG	<u>1.545.950.061.294</u>	<u>1.479.645.666.849</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	54.874.895.373	19.740.490.753
Chi phí tài chính khác (*)	47.647.938.981	1.312.426.744
TỔNG CỘNG	<u>102.522.834.354</u>	<u>21.052.917.497</u>

(*) Chi phí tài chính khác là khoản phí tư vấn mua và chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.405.053.486	216.390.636.733
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	54.106.685.849	2.613.520.264
TỔNG CỘNG	<u>164.511.739.335</u>	<u>219.004.156.997</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu và xây dựng	509.391.056.616
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	54.055.410.422
		Doanh thu thiết kế hạ tầng	21.502.758.411
		Doanh thu phân phối căn hộ	13.789.948.466
		Doanh thu khác	548.069.464
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu và xây dựng	565.964.050.361
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	92.249.092.178
		Doanh thu thiết kế hạ tầng	42.647.696.739
		Doanh thu khác	23.839.234.465
		TỔNG CỘNG	

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	141.954.260.644
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu tiền dịch vụ tổng thầu và xây dựng	73.949.967.796
Ký quỹ mua cổ phần Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	41.075.378.127
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000
TỔNG CỘNG			<u>257.030.606.567</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	26.626.289.298
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	10.679.932.253
TỔNG CỘNG			<u>37.306.221.551</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Phải thu dài hạn khác (phải thu cổ tức)

Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu cổ tức	97.107.260.274
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu cổ tức	51.989.041.096
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	2.727.867.524
TỔNG CỘNG			151.824.168.894

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	6.298.573.470	8.833.793.944
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	6.276.472.986	9.328.950.830
TỔNG CỘNG	12.575.046.456	18.162.744.774

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	834.865.877.302	960.564.301.342
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)</i>	(48.554.794.000)	(58.028.215.067)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	786.311.083.302	902.536.086.275
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND)	245.293.462	201.505.291
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (VND)	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	245.293.462	201.505.291
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	3.206	4.479
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	3.206	4.479

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 04 tháng 05 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.



Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Ngày 20 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Myang
Tổng Giám Đốc

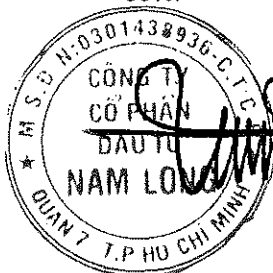
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long


GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 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 hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2020 (đồng)	Quý 4.2019 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	918.450.344.745	1.221.269.278.394	-25%
2	Lãi thuần sau thuế	633.047.353.535	559.552.687.099	13%

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 4 năm 2020 đạt 918 tỷ, giảm 25% tương đương 303 tỷ so với cùng kỳ năm 2019 do các dự án gồm Flora Novia và nhà phố, biệt thự Valora Island đã được hoàn tất và bàn giao cho khách hàng trong năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2020, các dự án khác hiện đang trong quá trình xây dựng. Doanh thu trong Quý 4 được đóng góp từ bàn giao căn hộ, biệt thự, sản phẩm đất nền là 227 tỷ chiếm 25% và doanh thu dịch vụ tổng thầu, xây dựng với tổng số tiền là 918 tỷ chiếm 65%.




Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc


Ngày 20 tháng 01 năm 2021