

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2019



# 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	9-40
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2019	41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.781.677.177.826</b>	<b>7.320.034.818.646</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.894.488.673.379</b>	<b>2.084.176.325.661</b>
111	1. Tiền		748.368.802.370	841.915.446.237
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.146.119.871.009	1.242.260.879.424
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>72.846.344.417</b>	<b>16.178.807.337</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		72.846.344.417	16.178.807.337
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.500.130.823.491</b>	<b>1.832.507.767.959</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	472.815.832.157	268.856.020.497
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	628.307.194.366	307.611.434.177
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	73.789.212.750	236.988.551.748
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	328.656.562.196	1.022.571.125.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.437.977.978)	(3.519.364.248)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>4.204.833.711.650</b>	<b>3.261.228.583.832</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	4.204.833.711.650	3.261.228.583.832
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>109.377.624.889</b>	<b>125.943.333.857</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.453.491.665	26.461.807.547
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		89.942.765.203	97.550.380.553
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		16.961.368.021	1.931.145.757
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		20.000.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.005.977.618.203</b>	<b>2.254.364.856.218</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>361.298.279.165</b>	<b>199.045.017.753</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	39.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	361.298.279.165	159.845.017.753
219	3. Dự phòng phải thu khó đòi		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>71.001.360.401</b>	<b>52.491.473.219</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	53.516.497.629	39.813.635.254
222	Nguyên giá		102.476.506.471	83.429.658.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.960.008.842)	(43.616.023.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	17.484.862.772	12.677.837.965
228	Nguyên giá		26.474.847.659	19.546.459.659
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.989.984.887)	(6.868.621.694)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>191.209.895.116</b>	<b>37.683.595.233</b>
231	1. Nguyên giá		214.505.196.349	56.880.619.198
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(23.295.301.233)	(19.197.023.965)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>286.596.628.795</b>	<b>10.187.750.884</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		286.596.628.795	10.187.750.884
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>1.808.307.921.603</b>	<b>1.684.420.672.741</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	16.1	1.805.898.921.603	1.680.011.672.741
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.409.000.000	4.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>287.563.533.123</b>	<b>270.536.346.388</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	17.271.336.174	11.549.574.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		263.450.560.339	255.212.976.986
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	4. Lợi thế thương mại	17	6.841.636.610	3.773.794.430
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.787.654.796.029</b>	<b>9.574.399.674.864</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

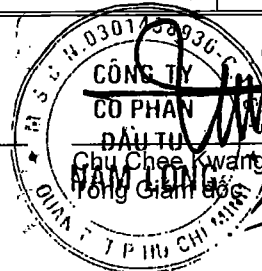
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.588.210.842.134</b>	<b>4.289.895.463.441</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.899.293.213.321</b>	<b>2.693.609.144.909</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	174.705.474.076	269.917.220.581
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.199.244.028.240	1.080.291.603.266
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	251.615.255.391	184.899.755.044
314	4. Phải trả người lao động		33.343.057.214	32.928.846.314
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	488.054.866.482	505.732.677.153
316	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.667.470.512	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	558.988.127.631	311.856.078.410
320	8. Vay ngắn hạn	23	63.282.000.000	201.421.232.295
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		63.584.149.284	62.570.904.230
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		59.808.784.491	43.990.827.616
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.688.917.628.813</b>	<b>1.596.286.318.532</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		7.435.640.000	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	694.788.377.071	718.151.289.307
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	106.924.456.895	9.100.824.610
338	4. Vay và nợ dài hạn	23	806.240.486.487	805.983.254.317
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		23.031.200.251	12.180.096.634
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	50.497.468.109	50.870.853.664
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.199.443.953.895</b>	<b>5.284.504.211.423</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.199.443.953.895</b>	<b>5.284.504.211.423</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	988.508.364.667	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(382.934.347.400)	(86.203.408.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.716.690.806	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.277.193.935	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.838.744.570.002	1.293.714.724.748
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		878.669.169.783	575.474.126.064
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		960.075.400.219	718.240.598.684
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	1.145.105.732.185	684.189.248.746
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.787.654.796.029</b>	<b>9.574.399.674.864</b>

Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



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

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	28.1	1.221.269.278.394	813.507.497.455	2.548.661.230.206	3.479.607.604.703
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-	(2.560.451.561)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.221.269.278.394	813.507.497.455	2.546.100.778.645	3.479.607.604.703
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(739.517.986.068)	(495.220.204.485)	(1.479.645.666.849)	(1.976.149.458.962)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		481.751.292.326	318.287.292.970	1.066.455.111.796	1.503.458.145.741
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	21.926.542.368	43.131.887.133	120.143.786.417	129.045.327.116
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	30	(1.578.509.265)	(17.136.333.731)	(44.448.806.918)	(37.014.682.063)
	- Trong đó: chi phí lãi vay		(1.153.734.000)	(6.433.506.703)	(40.097.454.479)	(36.407.185.577)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	16.1	114.212.511.632	8.371.988.733	125.887.248.862	13.982.118.647
25	9. Chi phí bán hàng		(45.990.999.003)	(86.624.069.523)	(119.286.865.591)	(251.780.398.726)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(93.574.451.008)	(91.502.954.898)	(305.567.667.299)	(238.797.348.671)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		476.746.387.050	174.527.810.684	843.182.807.267	1.118.893.162.044
31	12. Thu nhập khác	4.1	263.485.971.161	5.362.221.620	407.668.037.512	18.875.891.161
32	13. Chi phí khác		(19.440.493.052)	(5.566.240.509)	(25.062.909.815)	(9.764.277.917)
40	14. Lợi nhuận khác		244.045.478.109	(204.018.889)	382.605.127.697	9.111.613.244
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		720.791.865.159	174.323.791.795	1.225.787.934.964	1.128.004.775.288

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

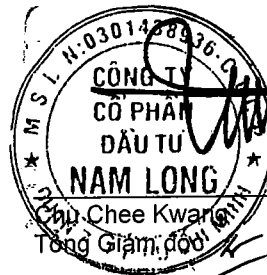
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(172.868.333.879)	(75.369.202.370)	(216.390.636.733)	(326.015.025.537)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31	11.629.155.819	37.317.207.047	(2.613.520.264)	85.202.825.107
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		559.552.687.099	136.271.796.472	1.006.783.777.967	887.192.574.858
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		547.827.510.678	125.776.951.688	960.075.400.219	763.470.215.198
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		11.725.176.421	10.494.844.784	46.708.377.748	123.722.359.660
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.235	576	3.923	3.521
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	2.235	576	3.923	3.521



Bùi Hoàng Vũ  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.225.787.934.964</b>	<b>1.128.004.775.288</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	15.650.973.358	13.448.531.597
03	Hoàn nhập dự phòng		(809.863.270)	(1.782.592.423)
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		(610.848.666.214)	(143.027.445.763)
05	Chi phí lãi vay	30	40.097.454.479	36.407.185.577
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>669.877.833.317</b>	<b>1.033.050.454.276</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(566.628.813.930)	(382.167.749.558)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		512.935.413.822	620.738.369.683
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		200.746.352.319	78.741.442.291
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		18.286.554.680	66.249.135.366
14	Tiền lãi vay đã trả		(43.741.449.640)	(69.651.977.223)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(206.513.252.164)	(346.201.254.439)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.547.698.287)	(9.295.074.718)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>547.414.940.117</b>	<b>991.463.345.678</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(301.843.222.984)	(15.346.636.339)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.080.305.000	-
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn		(98.817.537.080)	(240.625.303.873)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	44.318.766.037
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(361.597.506.680)	(1.718.722.444.493)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.860.000.000	1.533.300.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức		94.899.822.239	99.270.518.743
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(631.418.139.505)</b>	<b>(1.829.571.799.925)</b>




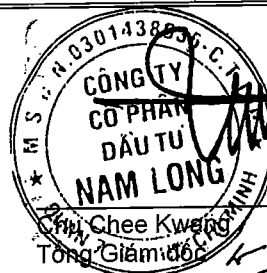
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	540.037.378.000
32	Tiền thu (tiền trả) vốn góp của cổ đông thiểu số		572.500.000.000	(93.427.250.000)
33	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
34	Tiền thu từ đi vay	23.4	332.693.124.990	1.002.998.294.569
36	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.4	(470.575.125.115)	(402.732.301.956)
40	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(243.571.513.369)	(206.672.557.744)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(105.684.452.894)</b>	<b>840.203.562.869</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(189.687.652.282)</b>	<b>2.095.108.622</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.084.176.325.661	2.082.081.217.039
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.894.488.673.379	2.084.176.325.661

  
Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

  
Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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

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

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
<b>Công ty con</b>			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	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 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	99,87
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 vật liệu xây dựng	100
Công ty cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Kinh doanh vật liệu xây dựng	76,03
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	99,96
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Vận Tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100

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

**Công ty liên doanh**

Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50
Công ty Cổ phần Southgate	TPHCM	Bất động sản	50

**Công ty liên kết**

Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59
--	-------	--------------	-------

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 bê tông; 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 sàn 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 2019 là: 566 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 555 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.

**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.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 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 2019.

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 2019 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 2019 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 2019 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; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

**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 2019 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 căn 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 căn 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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 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 dự 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 2019 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 2019 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 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.

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

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

**3.18 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 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 2019 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 hoặc 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 thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trong yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.20 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 kỳ 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 phần nợ gốc của trái phiếu.

#### 3.21 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.

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

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

**3.22 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.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm ("VTL")**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, hai công ty con của Nhóm Công ty là Paragon và Nam Phan đã mua lại toàn bộ cổ phần, tương đương với 100% tỷ lệ sở hữu trong VTL từ các cổ đông hiện hữu, với giá trị chuyển nhượng là 1.149.781.247.549 VND. Theo đó, VTL trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

VTL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600980677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27 tháng 2 năm 2008, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

Trong năm, việc đánh giá lại tài sản thuần của VTL đã hoàn tất, giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	35.614.798
Tài sản ngắn hạn khác	128.315.342.228
Hàng tồn kho (*)	1.614.165.118.791
	<u>1.742.516.075.817</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	(683.798.626)
Phải trả khác	(60.600.000)
Vay ngắn hạn	(210.625.303.873)
	<u>(211.369.702.499)</u>
<b>Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<u><b>1.531.146.373.318</b></u>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(381.365.125.769)
	<u>(381.365.125.769)</u>
<b>Tổng giá phí đầu tư</b>	<u><b>1.149.781.247.549</b></u>

(\*) Giá trị hợp lý của Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của dự án Paragon Đại Phước tại ngày mua.

Việt Thiên Lâm đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Paragon Đại Phước vào ngày 29 tháng 8 năm 2019. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được ghi nhận là thu nhập khác theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	2.342.461.612	9.409.688.849
Tiền gửi ngân hàng	746.026.340.758	832.505.757.388
Các khoản tương đương tiền (*)	1.146.119.871.009	1.242.260.879.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.894.488.673.379</u></b>	<b><u>2.084.176.325.661</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,5%/năm.

**6. 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 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ khách hàng	327.959.631.897	263.013.848.415
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	144.856.200.260	5.842.172.082
	<b><u>472.815.832.157</u></b>	<b><u>268.856.020.497</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	173.952.713.105	162.309.631.117
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Cần Thơ	132.039.386.982	-
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.308.017.957
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	-	111.676.676.364
- Khác	22.335.573.804	31.324.936.796
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	454.354.481.261	137.806.490.994
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
- Công ty TNHH TVQL XD Delta	6.112.993.664	5.568.257.562
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	4.624.440.639	16.371.653.270
- Khác	257.603.233.721	109.717.558.162
Khác	-	7.495.312.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>628.307.194.366</u></b>	<b><u>307.611.434.177</u></b>

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	73.789.212.750	236.988.551.748
Dài hạn	-	39.200.000.000
	<b><u>73.789.212.750</u></b>	<b><u>276.188.551.748</u></b>

**10. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng mua cổ phần	-	802.222.444.493
Đặt cọc tiền mua đất	168.252.435.693	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	39.051.400.000	124.934.334.187
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	36.118.993.503	15.334.876.069
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	34.885.267.367	27.747.860.897
Tạm ứng khác cho nhân viên	21.742.119.519	22.577.107.890
Khác	28.606.346.114	29.754.502.249
	<b><u>328.656.562.196</u></b>	<b><u>1.022.571.125.785</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	7.623.067.476	31.603.067.476
Ký quỹ	353.675.211.689	128.241.950.277
	<b><u>361.298.279.165</u></b>	<b><u>159.845.017.753</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>689.954.841.361</u></b>	<b><u>1.182.416.143.538</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>689.954.841.361</i>	<i>1.182.416.143.538</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 cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	4.199.676.985.197	3.252.989.532.591
Dịch vụ tổng thầu (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.032.616.751	5.278.250.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.204.833.711.650</b>	<b>3.261.228.583.832</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Paragon Đại Phước	1.701.620.417.887	-
Dự án Hoàng Nam (*)	951.810.992.088	832.464.045.050
Dự án Long An (*)	874.277.479.768	885.412.148.518
Dự án Phú Hữu	189.655.916.049	344.987.198.111
Dự án Nguyễn Sơn	124.818.067.708	555.929.824.366
Dự án Phước Long B - Mở rộng	79.894.074.535	76.737.170.946
Dự án Novia	63.508.206.196	261.613.512.658
Dự án Cần Thơ	62.928.900.699	40.551.601.822
Dự án Tân Thuận Đông	47.712.651.797	127.212.426.394
Dự án VSIP Hải Phòng	41.325.850.640	-
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	24.155.627.412	21.934.910.691
Dự án Thảo Nguyên	-	48.142.041.859
Khác	37.968.800.418	58.004.652.176
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia – Nam Sài Gòn	3.124.109.702	2.960.800.502

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty:

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	625.199.073	11.417.757.397
Chi phí hoa hồng môi giới	-	9.910.007.709
Chi phí hoạt động	1.184.913.573	4.592.102.003
Khác	643.379.019	541.940.438
	<b>2.453.491.665</b>	<b>26.461.807.547</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	6.106.689.470
Công cụ, dụng cụ	9.983.099.404	3.447.391.698
Hoa hồng môi giới	1.323.914.770	1.686.882.478
Phí tư vấn	5.554.017.440	-
Khác	410.304.560	308.611.326
	<b>17.271.336.174</b>	<b>11.549.574.972</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.724.827.839</b>	<b>38.011.382.519</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 13. 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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852
Mua mới	-	4.105.557.000	11.354.207.275	-	449.766.000	15.909.530.275
Chuyển từ bất động sản đầu tư (BĐSDT)	-	-	-	69.680.000	2.290.605.145	2.360.285.145
Tặng do mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	-	777.032.199	3.331.812.282	-	-	4.108.844.481
	-	-	(3.331.812.282)	-	-	(3.331.812.282)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	50.564.213.810	21.068.896.786	20.311.501.641	6.266.989.243	4.264.904.991	102.476.506.471
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(21.524.735.455)	(10.875.481.502)	(7.872.907.486)	(1.883.848.566)	(1.459.050.589)	(43.616.023.598)
Khấu hao trong kỳ	(879.446.040)	(1.869.111.005)	(1.406.955.303)	(188.741.914)	(553.102.355)	(4.897.356.617)
Tặng do mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	-	(773.398.255)	(1.096.344.409)	-	-	(1.869.742.664)
	-	-	1.423.114.037	-	-	1.423.114.037
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(22.404.181.495)	(13.517.990.762)	(8.953.093.161)	(2.072.590.480)	(2.012.152.944)	(48.960.008.842)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	29.039.478.355	5.310.826.085	1.084.386.880	4.313.460.677	65.483.257	39.813.635.254
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	28.160.032.315	7.550.906.024	11.358.408.480	4.194.398.763	2.252.752.047	53.516.497.629

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

**14. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Mua mới	-	6.879.188.000	6.879.188.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	49.200.000	49.200.000
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>12.523.079.504</u>	<u>13.951.768.155</u>	<u>26.474.847.659</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Hao mòn trong kỳ	(65.013.876)	(2.056.349.317)	(2.121.363.193)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(1.963.695.941)</u>	<u>(7.026.288.946)</u>	<u>(8.989.984.887)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>10.624.397.439</u>	<u>2.053.440.526</u>	<u>12.677.837.965</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>10.559.383.563</u>	<u>6.925.479.209</u>	<u>17.484.862.772</u>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Chuyển từ hàng tồn kho	1.857.600.000	155.766.977.151	157.624.577.151
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>11.340.865.826</u>	<u>203.164.330.523</u>	<u>214.505.196.349</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Tăng trong kỳ	(26.302.301)	(4.071.974.967)	(4.098.277.268)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(8.857.959.550)</u>	<u>(14.437.341.683)</u>	<u>(23.295.301.233)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>651.608.577</u>	<u>37.031.986.656</u>	<u>37.683.595.233</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>2.482.906.276</u>	<u>188.726.988.840</u>	<u>191.209.895.116</u>

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết ( <i>Thuyết minh số 16.1</i> )	1.805.898.921.603	1.680.011.672.741
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 16.2</i> )	2.409.000.000	4.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.808.307.921.603</b>	<b>1.684.420.672.741</b>

**16.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.667.334.000.000</b>		<b>1.667.334.000.000</b>

(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.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 16.1 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 Anabuki NL Housing Service Việt Nam	VND Tổng
<b>Giá trị đầu tư</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	916.500.000.000	750.000.000.000	834.000.000	1.667.334.000.000
Góp vốn trong kỳ	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	916.500.000.000	750.000.000.000	834.000.000	1.667.334.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.274.457.948	10.725.128.737	678.086.056	12.677.672.741
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	(2.222.880.687)	128.110.129.549	-	125.887.248.862
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(948.422.739)	138.835.258.286	678.086.056	138.564.921.603
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	917.774.457.948	760.725.128.737	1.512.086.056	1.680.011.672.741
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	915.551.577.261	888.835.258.286	1.512.086.056	1.805.898.921.603

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

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

**16.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	0,00	-	200.000	4,00	2.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	<u>2.409.000.000</u>	150.000	1,25	<u>2.409.000.000</u>
			<b><u>2.409.000.000</u></b>			<b><u>4.409.000.000</u></b>

**17. LỢI THÉ THƯƠNG MẠI**

VND

	Nguyên Sơn	6D	Tổng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	32.906.583.473	-	32.906.583.473
Tăng trong kỳ	-	<u>7.601.818.460</u>	<u>7.601.818.460</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>32.906.583.473</u>	<u>7.601.818.460</u>	<u>40.508.401.933</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(29.132.789.043)	-	(29.132.789.043)
Khấu trừ trong kỳ	<u>(3.773.794.430)</u>	<u>(760.181.850)</u>	<u>(4.533.976.280)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(32.906.583.473)</u>	<u>(760.181.850)</u>	<u>(33.666.765.323)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>3.773.794.430</u>	-	<u>3.773.794.430</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	<u>6.841.636.610</u>	<u>6.841.636.610</u>

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

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán:		
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	4.120.673.398	16.716.758.252
- Công ty Cổ phần Việt Thành	21.569.392.773	-
- Công ty TNHH Nhôm kính C.N.D	9.413.282.264	1.037.619.542
- Công ty TNHH TM-DV An Duy	13.231.663.348	4.013.154.555
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	11.501.832.822	17.111.417.456
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	5.030.827.502	12.743.196.496
- Công ty Cổ phần QH Plus	8.112.412.021	9.616.845.583
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	101.725.389.948	208.678.228.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.705.474.076</b>	<b>269.917.220.581</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ứng trước từ khách hàng mua nhà (*)	1.122.179.729.015	1.036.391.527.754
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 32)	77.064.299.225	43.900.075.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.199.244.028.240</b>	<b>1.080.291.603.266</b>

(\*) 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 năm tài chính.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	176.003.143.198	166.125.758.629
Thuế giá trị gia tăng	61.826.511.445	6.418.065.118
Thuế thu nhập cá nhân	10.983.876.608	8.648.284.687
Các loại thuế khác	2.801.724.140	3.707.646.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.615.255.391</b>	<b>184.899.755.044</b>

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	406.455.503.308	458.622.173.443
Chi phí lãi vay phải trả	9.639.677.664	5.995.682.503
Các khoản chi phí hoạt động khác	71.959.685.510	41.114.821.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>488.054.866.482</u></b>	<b><u>505.732.677.153</u></b>

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	245.498.564.091	144.776.195.356
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	122.599.997.677	79.243.562.079
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	10.170.673.059	15.303.273.059
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	18.388.330.046	10.250.040.391
Ký quỹ đã nhận	-	920.385.000
Đặt cọc của khách hàng	100.000.000.000	16.280.685.173
Hợp tác với Mizuki	-	5.650.000.000
Khác	62.330.562.758	39.431.937.352
	<b><u>558.988.127.631</u></b>	<b><u>311.856.078.410</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ thuê văn phòng, thuê nhà	106.924.456.895	9.100.824.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>665.912.584.526</u></b>	<b><u>320.956.903.020</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	665.912.584.526	315.306.903.020
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	5.650.000.000

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

**23. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	63.282.000.000	146.577.301.995
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	-	54.843.930.300
	<u>63.282.000.000</u>	<u>201.421.232.295</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	179.999.212.366	183.359.634.300
	<u>806.240.486.487</u>	<u>805.983.254.317</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>869.522.486.487</u></b>	<b><u>1.007.404.486.612</u></b>

**23.1 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.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

### 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 23.2 Chi tiết vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Charter (Việt Nam)	63.282.000.000 VND	Ngày 10 tháng 2 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,3%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

#### 23.3 Chi tiết vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam	179.999.212.366 VND	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	8,0%	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)

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

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>384.780.866.595</b>	<b>622.623.620.017</b>	<b>1.007.404.486.612</b>	
Tiền thu từ đi vay	329.075.470.886	-	329.075.470.886	
Tiền chi trả nợ gốc	(470.575.125.115)	-	(470.575.125.115)	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.617.654.104	3.617.654.104	
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b><u>243.281.212.366</u></b>	<b><u>626.241.274.121</u></b>	<b><u>869.522.486.487</u></b>	

**24. 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, Công ty Cổ phần Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên kết này.

**25. 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/HN

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

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	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	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 1/1/2018	1.572.264.090.000	492.051.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.088.759.118	863.748.460.570	40.503.427.830	2.920.121.411.578
Phát hành cổ phiếu	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	-	-	582.098.826.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(25.739.208.000)	-	-	-	-	(25.739.208.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển đổi	275.603.550.000	245.617.361.306	-	-	-	-	(40.503.427.830)	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	763.470.215.198	-	763.470.215.198
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	9.289.552.591	(41.994.385.200)	-	(32.704.832.609)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(220.236.576)	(8.161.700.570)	-	-	(8.381.937.146)
Ngày 31/12/2018	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	-	4.600.314.962.677
<b>Năm nay</b>								
Ngày 1/1/2019	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	-	4.600.314.962.677
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	(188.556.930.000)	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thường	17.099.640.000	-	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	960.075.400.219	-	960.075.400.219
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	-	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	(53.201.560.843)	-	(53.201.560.843)
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	3.925.875.017	(226.460.796)	-	3.699.414.221
Chi quỹ	-	-	-	-	(3.865.292.221)	-	-	(3.865.292.221)
Giảm do thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	(1.172.449.413)	-	(1.172.449.413)
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	-	-	-	-	-	9.056.030.358	-	9.056.030.358
Biến động khác	-	-	-	7.200.383	-	82.264.453	-	89.464.836
Ngày 31/12/2019	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.716.690.806	2.277.193.935	1.838.744.570.002	-	5.054.338.221.710

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Số lượng	Số lượng
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>259.702.575</b>	<b>239.136.918</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	259.702.575	239.136.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	259.702.575	239.136.918
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	10.000.000	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	-
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	9.544.956	9.544.956
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.544.956	9.544.956
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	240.157.619	229.591.962

**26.3 Cổ tức**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
		VND
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong kỳ	205.656.570.000	819.105.090.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.597.025.750.000</u>	<u>2.391.369.180.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	181.026.448.724	79.266.995.820
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	243.571.513.369	70.573.079.560

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

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Vốn điều lệ đã góp	1.028.700.293.970	522.386.883.970
Thặng dư vốn	26.394.994.874	26.412.286.830
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.538	648.746.284
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>89.962.523.479,17</u>	<u>135.271.329.338</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.145.105.732.185</u></b>	<b><u>684.189.248.746</u></b>

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

	VND
	<i>Năm nay</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>684.189.248.746</b>
Góp vốn thêm	572.500.000.000
Tăng do mua công ty con trong kỳ	5.425.994.773
Chuyển lợi ích sang Nhóm Công ty (tăng tỷ lệ sở hữu - bỏ tiền mua)	(31.128.360.357)
Thoái vốn	(54.204.310.606)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ	46.708.377.748
Cổ tức đã trả	(78.387.001.800)
Góp quỹ	1.783.681
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b><u>1.145.105.732.185</u></b>

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

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.548.661.230.206</b>	<b>3.479.607.604.703</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.818.777.198.402	2.399.239.768.591
<i>Doanh thu xây dựng</i>	162.785.273.786	10.115.342.024
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	154.939.703.704	791.500.000.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	394.975.236.878	257.171.209.015
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.183.817.436	21.581.285.073
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	(2.560.451.561)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.546.100.778.645</b>	<b>3.479.607.604.703</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	1.816.216.746.841	2.399.239.768.591
<i>Doanh thu xây dựng</i>	162.785.273.786	10.115.342.024
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	154.939.703.704	791.500.000.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	394.975.236.878	257.171.209.015
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.183.817.436	21.581.285.073
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	652.072.186.936	1.019.012.944.753
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	1.894.028.591.709	2.460.594.659.950

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	91.378.982.965	102.148.994.247
Lãi được chia từ HĐHTKD	21.345.474.284	26.518.996.108
Cổ tức được nhận	262.350.000	367.168.794
Lãi từ nhượng bán cổ phần	6.916.883.500	-
Khác	240.095.668	10.167.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.143.786.417</b>	<b>129.045.327.116</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.007.944.622.221	1.443.777.515.737
Giá vốn xây dựng	153.563.676.118	9.447.609.703
Giá vốn chuyển nhượng dự án	75.804.161.953	412.122.825.456
Giá vốn dịch vụ cung cấp	233.567.542.940	98.330.580.177
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.765.663.617	12.470.927.889
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.479.645.666.849</u></b>	<b><u>1.976.149.458.962</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	40.097.454.479	36.407.185.577
Chi phí tài chính khác	4.351.352.439	607.496.486
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.448.806.918</u></b>	<b><u>37.014.682.063</u></b>

**31. 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	216.390.636.733	326.015.025.537
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.613.520.264	(85.202.825.107)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.004.156.997</u></b>	<b><u>240.812.200.430</u></b>

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

**32. 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	Doanh thu chuyển nhượng dự án	154.939.703.704
		Cung cấp dịch vụ tổng thầu	83.242.046.727
		Doanh thu xây dựng	71.413.565.761
		Doanh thu phân phối căn hộ	6.248.749.415
		Doanh thu cho thuê	118.055.454
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu	175.957.445.000
		Doanh thu xây dựng	153.176.006.306
		Doanh thu thiết kế hạ tầng	6.658.054.610
		Doanh thu phân phối căn hộ	301.059.961
		Doanh thu khác	17.500.000

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 2019</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu tiền dịch vụ tổng thầu	54.876.868.352
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	89.928.331.908
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000
			<b><u>144.856.200.260</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	20.182.132.253
Công ty Cổ phần Southgate	Công ty liên doanh	Ứng trước tiền xây dựng	56.882.166.972
			<b><u>77.064.299.225</u></b>

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	18.403.478.447	9.232.382.800
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	9.328.950.830	7.827.376.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.732.429.277</u></b>	<b><u>17.059.759.010</u></b>



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

**33. 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:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	960.075.400.219	763.470.215.198
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(58.046.071.914)	(40.538.808.608)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>902.029.328.305</b>	<b>722.931.406.590</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND)	229.943.479	205.338.917
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)	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>229.943.479</b>	<b>205.338.917</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.923	3.521
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.923	3.521

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 20 tháng 04 năm 2019.

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

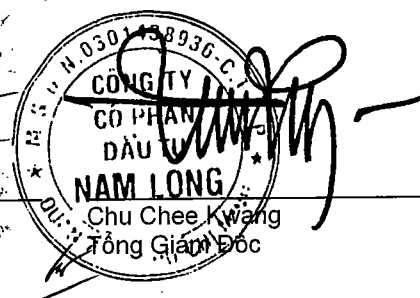
Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.



Bùi Hoàng Vũ  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 01 năm 2020

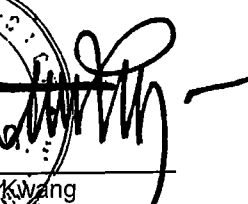
## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2019

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 2019 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2019 (đồng)	Quý 4.2018 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	1.221.269.278.394	813.507.497.455	50%
2	Lãi thuần sau thuế	547.827.510.678	125.776.951.688	336%

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 4 năm 2019 đạt 1.221 tỷ, tăng 50% tương đương 407 tỷ so với cùng kỳ năm 2018 do trong Quý 4 năm 2019, các Các dự án gồm Flora Novia và nhà phố, thự Đảo Nhỏ và Valora Island đã hoàn tất và bàn giao cho khách hàng. Doanh thu trong Quý 4 phần lớn được đóng góp từ bàn giao căn hộ và biệt thự với tổng số tiền là 1.009 tỷ chiếm 82% và doanh thu dịch vụ tổng thầu, xây dựng với tổng số tiền là 200 tỷ chiếm 16%.

  
CHU CHEA KWANG  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG

Ngày 20 tháng 01 năm 2020