

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 49

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là 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; khai thác, 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 đầu 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư	từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60755865/20265108-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

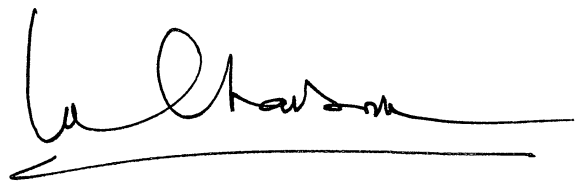
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chính Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1



Từ Thái Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1543-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.320.034.818.646	6.778.557.325.555
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039
111	1. Tiền		841.915.446.237	533.848.457.083
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	16.178.807.337	60.497.573.374
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.178.807.337	60.497.573.374
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.832.507.767.959	578.555.109.172
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	268.856.020.497	227.021.799.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	307.611.434.177	119.806.708.954
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	236.988.551.748	41.780.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.022.571.125.785	194.628.783.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.519.364.248)	(4.682.182.671)
140	IV. Hàng tồn kho		3.261.228.583.832	3.884.006.891.979
141	1. Hàng tồn kho	10	3.261.228.583.832	3.884.006.891.979
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		125.943.333.857	173.416.533.991
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	26.461.807.547	101.406.541.726
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		97.550.380.553	72.009.992.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.931.145.757	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.254.364.856.218	1.127.390.245.958
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		199.045.017.753	76.493.640.565
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	39.200.000.000	36.052.361.840
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	159.845.017.753	40.441.278.725
220	II. Tài sản cố định		52.491.473.219	56.457.856.789
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.813.635.254	43.554.221.659
222	Nguyên giá		83.429.658.852	83.335.050.710
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.616.023.598)	(39.780.829.051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.677.837.965	12.903.635.130
228	Nguyên giá		19.546.459.659	18.807.252.681
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.868.621.694)	(5.903.617.551)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	37.683.595.233	32.840.444.705
231	1. Nguyên giá		56.880.619.198	48.420.861.668
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(19.197.023.965)	(15.580.416.963)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.187.750.884	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.187.750.884	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.684.420.672.741	755.471.854.094
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	1.680.011.672.741	749.529.554.094
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	4.409.000.000	5.942.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		270.536.346.388	206.126.449.805
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	11.549.574.972	2.853.976.159
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	255.212.976.986	194.466.953.311
269	3. Lợi thế thương mại	16	3.773.794.430	8.805.520.335
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.574.399.674.864	7.905.947.571.513

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.289.895.463.441	4.183.199.455.758
310	I. Nợ ngắn hạn		2.693.609.144.909	3.060.690.524.841
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	269.917.220.581	291.482.426.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.080.291.603.266	1.249.940.580.322
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	184.899.755.044	248.423.269.410
314	4. Phải trả người lao động		32.928.846.314	26.266.188.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	505.732.677.153	665.601.811.062
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	311.856.078.410	284.783.545.233
320	7. Vay ngắn hạn	22	201.421.232.295	215.966.663.982
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	62.570.904.230	49.303.529.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.4	43.990.827.616	28.922.510.372
330	II. Nợ dài hạn		1.596.286.318.532	1.122.508.930.917
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	718.151.289.307	324.012.523.608
337	2. Phải trả dài hạn khác		9.100.824.610	7.664.486.992
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	805.983.254.317	228.548.210.000
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	-	471.345.926.226
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	12.180.096.634	36.636.898.067
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	50.870.853.664	54.300.886.024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.284.504.211.423	3.722.748.115.755
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.284.504.211.423	3.722.748.115.755
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	988.508.364.367	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.1, 23	-	40.503.427.830
415	4. Cổ phiếu quỹ	26.1	(86.203.408.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.709.490.423	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	1.088.759.118
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.293.714.724.748	863.748.460.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		575.474.126.064	363.065.489.892
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		718.240.598.684	500.682.970.678
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	684.189.248.746	802.626.704.177
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.574.399.674.864	7.905.947.571.513

Nguyễn Quế Anh
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

CHỖ CHỮ KÝ
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NAM LONG
QUẬN 7
TP. HCM
CHỖ CHỮ KÝ
CHỦ SỞ HỮU
TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.479.607.604.703	3.164.844.260.274
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(3.532.614.108)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.479.607.604.703	3.161.311.646.166
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.976.149.458.962)	(1.866.368.242.306)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.503.458.145.741	1.294.943.403.860
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	129.045.327.116	94.750.864.340
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	(37.014.682.063)	(29.336.737.626)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(36.407.185.577)	(28.535.115.775)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	13.982.118.647	(2.868.197.762)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(251.780.398.726)	(218.510.752.801)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(238.797.348.671)	(195.173.267.757)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.118.893.162.044	943.805.312.254
31	12. Thu nhập khác		18.875.891.161	9.752.434.133
32	13. Chi phí khác		(9.764.277.917)	(3.315.804.062)
40	14. Lợi nhuận khác		9.111.613.244	6.436.630.071
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.128.004.775.288	950.241.942.325
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(326.015.025.537)	(338.630.474.712)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	85.202.825.107	144.553.313.939
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		887.192.574.858	756.164.781.552
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		763.470.215.198	535.017.043.345
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	123.722.359.660	221.147.738.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.521	2.992
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	3.521	2.703

Nguyễn Quế Anh
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chú Chêe Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		1.128.004.775.288	950.241.942.325
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	13.448.531.597	13.601.703.671
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.782.592.423)	(1.303.957.804)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(143.027.445.763)	(92.122.431.293)
06	Chi phí lãi vay	31	36.407.185.577	28.535.115.775
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.033.050.454.276	898.952.372.674
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(382.167.749.558)	634.063.948.014
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		620.738.369.683	(179.157.167.918)
11	Tăng các khoản phải trả		78.741.442.291	1.274.541.211.952
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		66.249.135.366	(48.599.286.727)
14	Tiền lãi vay đã trả		(69.651.977.223)	(68.338.896.954)
15	Thuế TNDN đã nộp	19	(346.201.254.439)	(238.256.382.482)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.295.074.718)	(12.230.025.509)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		991.463.345.678	2.260.975.773.050
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(15.346.636.339)	(5.773.665.945)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	500.000.000
23	Tiền chi cho vay		(240.625.303.873)	(108.628.488.089)
24	Tiền thu hồi cho vay		44.318.766.037	10.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.718.722.444.493)	(750.840.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.533.300.000	22.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		99.270.518.743	45.749.249.770
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.829.571.799.925)	(786.492.904.264)

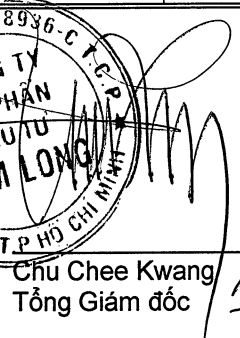
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

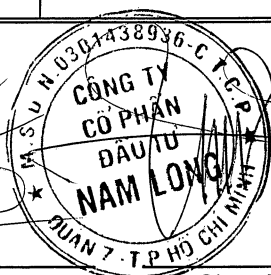
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số		540.037.378.000 -	- 78.016.750.000
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	(93.427.250.000)	(20.000.000.000)
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	1.002.998.294.569	217.005.924.465
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	26.3, 27	(402.732.301.956)	(476.068.456.898)
			(206.672.557.744)	(122.918.752.398)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		840.203.562.869	(323.964.534.831)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.095.108.622	1.150.518.333.955
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.082.081.217.039	931.562.883.084
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039


Nguyễn Quế Anh
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc



Ngày 11 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %</i>
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước			
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	100,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là 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 bên cạnh; 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 2018 là 555 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 514).

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 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, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 Nhóm 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 2018.

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.

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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 năm. Tăng hoặc giảm số dự 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 và 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 Nhóm 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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)

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 chuyển 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 giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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* (tiếp theo)

► *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 năm.

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 năm 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.

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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.409.688.849	7.930.386.094
Tiền gửi ngân hàng	832.505.757.388	525.918.070.989
Các khoản tương đương tiền (*)	1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
TỔNG CỘNG	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039

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

Các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền có giá trị 198.966.146.949 VND được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	263.013.848.415	220.067.135.620
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 33)	5.842.172.082	6.954.663.426
TỔNG CỘNG	268.856.020.497	227.021.799.046

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	162.309.631.117	32.251.024.452
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	111.676.676.364	-
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	27.984.607.179
- Khác	31.324.936.796	4.266.417.273
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	137.806.490.994	145.301.803.060
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	17.361.072.153	17.361.072.153
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	16.371.653.270	21.014.887.330
- Khác	104.073.765.571	64.398.154.838
Khác	7.495.312.066	2.142.642.334
TỔNG CỘNG	307.611.434.177	119.806.708.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	236.988.551.748	41.780.000.000
Dài hạn	39.200.000.000	36.052.361.840
TỔNG CỘNG	276.188.551.748	77.832.361.840

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Công ty Cổ phần Việt Thiên Lâm			
Khoản vay 1	210.625.303.873	Ngày 24 tháng 12 năm 2019	6,0
Ông Nguyễn Thành Đồng			
Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2019	6,0
Khoản vay 2	289.812.545	Ngày 5 tháng 7 năm 2019	6,0
	20.289.812.545		
Bà Vũ Bích Lan			
Khoản vay 1	6.073.435.330	Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
Khoản vay 2	17.000.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2020	6,0
Khoản vay 3	13.000.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	6,0
Khoản vay 4	2.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2020	6,0
Khoản vay 5	2.000.000.000	Ngày 7 tháng 10 năm 2020	6,0
Khoản vay 6	2.000.000.000	Ngày 5 tháng 11 năm 2020	6,0
Khoản vay 7	1.200.000.000	Ngày 6 tháng 11 năm 2020	6,0
Khoản vay 8	2.000.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	6,0
	45.273.435.330		
TỔNG CỘNG	276.188.551.748		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	236.988.551.748		
- Cho vay dài hạn	39.200.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng mua cổ phần (i)	802.222.444.493	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	124.934.334.187	79.533.369.186
Tạm ứng khác cho nhân viên	22.577.107.890	14.612.053.758
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	27.747.860.897	64.440.255.459
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	15.334.876.069	19.270.300.089
Khác	29.754.502.249	16.772.805.351
	<u>1.022.571.125.785</u>	<u>194.628.783.843</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (ii)	31.603.067.476	34.391.676.806
Ký quỹ	128.241.950.277	6.049.601.919
	<u>159.845.017.753</u>	<u>40.441.278.725</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.182.416.143.538</u>	<u>235.070.062.568</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	1.182.416.143.538	234.520.062.568
Phải thu các bên liên quan (TM số 33)	-	550.000.000

- (i) Khoản này thể hiện phần tạm ứng để mua cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm, công ty đang sở hữu dự án Khu Biệt thự Đại Phước Paragon với quy mô 454.757 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, theo các Hợp đồng Tổng thể ngày 26 tháng 10 năm 2018 và các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần trong năm 2018. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch chuyển nhượng này vẫn chưa hoàn thành theo các điều kiện tiên quyết quy định trong các Hợp đồng Tổng thể.
- (ii) 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 2018, 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.252.989.532.591	3.872.952.698.924
Dịch vụ tổng thầu	2.960.800.502	10.818.336.538
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.278.250.739	235.856.517
TỔNG CỘNG	3.261.228.583.832	3.884.006.891.979
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Long An (*) (**)	885.412.148.518	1.480.845.916.553
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	832.464.045.050	708.214.359.402
Dự án Nguyễn Sơn	555.929.824.366	185.707.541.848
Dự án Phú Hữu	344.987.198.111	672.413.436.691
Dự án Areco	261.613.512.658	173.402.496.527
Dự án Tân Thuận Đông	127.212.426.394	79.287.084.075
Dự án Phước Long B - Mở rộng	76.737.170.946	74.029.045.476
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	48.142.041.859
Dự án Cần Thơ	40.551.601.822	41.525.135.447
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	21.934.910.691	13.621.926.254
Dự án Fuji	4.803.147.988	270.846.102.154
Dự án Nam Long – Hồng Phát	2.394.288.973	87.767.753.797
Dự án Phước Long B - Cao tầng	389.782.187	2.130.493.914
Khác	50.417.433.028	35.019.364.927

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

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

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 55.491.788.360 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 74.200.742.123 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	11.417.757.397	7.449.389.729
Chi phí hoa hồng môi giới	9.910.007.709	81.398.301.995
Chi phí hoạt động	4.592.102.003	10.526.654.269
Khác	541.940.438	2.032.195.733
	26.461.807.547	101.406.541.726
Dài hạn		
Chi phí xây dựng nhà mẫu	6.106.689.470	-
Công cụ, dụng cụ	3.447.391.698	2.568.726.010
Hoa hồng môi giới	1.686.882.478	-
Khác	308.611.326	285.250.149
	11.549.574.972	2.853.976.159
TỔNG CỘNG	38.011.382.519	104.260.517.885

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 2018 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
Nguyên giá:						
Số đầu năm	54.079.091.123	13.130.125.769	8.645.476.184	6.008.023.788	1.472.333.846	83.335.050.710
Mua mới	-	3.056.181.818	311.818.182	189.285.455	52.200.000	3.609.485.455
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.514.877.313)	-	-	-	-	(3.514.877.313)
Số cuối năm	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.738.339.282	3.115.209.990	1.705.921.744	2.427.567.201	1.292.036.145	12.279.074.362
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(21.369.919.107)	(7.454.784.102)	(6.250.849.856)	(3.650.901.862)	(1.054.374.124)	(39.780.829.051)
Khấu hao trong năm	(1.614.547.726)	(1.435.469.857)	(1.662.647.675)	(479.389.323)	(95.974.167)	(5.288.028.748)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.452.834.201	-	-	-	-	1.452.834.201
Số cuối năm	(21.531.632.632)	(8.890.253.959)	(7.913.497.531)	(4.130.291.185)	(1.150.348.291)	(43.616.023.598)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	32.709.172.016	5.675.341.667	2.394.626.328	2.357.121.926	417.959.722	43.554.221.659
Số cuối năm	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.333.272.526	5.473.980.155	18.807.252.681
Mua mới	-	1.549.400.000	1.549.400.000
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(810.193.022)	-	(810.193.022)
Số cuối năm	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	889.165.600	889.165.600
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.797.269.486)	(4.106.348.065)	(5.903.617.551)
Hao mòn trong năm	(260.865.461)	(863.591.564)	(1.124.457.025)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	159.452.882	-	159.452.882
Số cuối năm	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.536.003.040	1.367.632.090	12.903.635.130
Số cuối năm	10.624.397.439	2.053.440.526	12.677.837.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.673.072.804	39.747.788.864	48.420.861.668
Chuyển từ hàng tồn kho	-	4.134.687.195	4.134.687.195
Chuyển từ tài sản cố định	810.193.022	3.514.877.313	4.325.070.335
Số cuối năm	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	816.491.827	816.491.827
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.517.217.981)	(7.063.198.982)	(15.580.416.963)
Tăng trong năm	(154.986.386)	(1.849.333.533)	(2.004.319.919)
Chuyển từ tài sản cố định	(159.452.882)	(1.452.834.201)	(1.612.287.083)
Số cuối năm	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	155.854.823	32.684.589.882	32.840.444.705
Số cuối năm	651.608.577	37.031.986.656	37.683.595.233

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.581.285.073	14.925.009.199
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.470.927.889)	(8.406.346.165)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 35.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 15.1)	1.680.011.672.741	749.529.554.094
Đầu tư dài hạn khác (TM số 15.2)	4.409.000.000	5.942.300.000
TỔNG CỘNG	1.684.420.672.741	755.471.854.094

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		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	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			1.667.334.000.000		750.834.000.000

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 và liên kết này như sau:

VND

	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	NNH Mizuki	Southgate	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm	-	-	916.500.000.000	916.500.000.000
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.667.334.000.000
Phân lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua:				
Số đầu năm	(166.507.471)	(1.137.938.435)	-	(1.304.445.906)
Phân lãi từ công ty liên kết, liên doanh	844.593.527	11.863.067.172	1.274.457.948	13.982.118.647
Số cuối năm	678.086.056	10.725.128.737	1.274.457.948	12.677.672.741
Giá trị ghi sổ:				
Số đầu năm	667.492.529	748.862.061.565	-	749.529.554.094
Số cuối năm	1.512.086.056	760.725.128.737	917.774.457.948	1.680.011.672.741

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá mua
	%		VND	%		VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	4,00	200.000	2.000.000.000	7,00	353.330	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hong Phát	1,25	150.000	2.409.000.000	1,25	150.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG			4.409.000.000			5.942.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyên Sơn</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.906.583.473</u>
Giá trị hao mòn:	
Số đầu năm	(24.101.063.138)
Hao mòn trong năm	<u>(5.031.725.905)</u>
Số cuối năm	<u>(29.132.789.043)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>8.805.520.335</u>
Số cuối năm	<u>3.773.794.430</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần 6D	28.343.887.982	30.880.311.020
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	17.111.417.456	22.794.549.217
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	16.716.758.252	364.833.650
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	12.743.196.496	-
- Công ty Cổ phần QH Plus	9.616.845.583	3.793.193.267
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương	-	70.000.000.000
- Công ty TNHH Hoàng Nam	-	39.632.500.000
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	185.385.114.812	124.017.039.638
TỔNG CỘNG	<u>269.917.220.581</u>	<u>291.482.426.792</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Trả trước từ các khách hàng khác	1.036.391.527.754	1.236.617.106.019
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 33)	<u>43.900.075.512</u>	<u>13.323.474.303</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.080.291.603.266</u>	<u>1.249.940.580.322</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	186.311.987.531	326.015.025.537	(346.201.254.439)	166.125.758.629
Thuế giá trị gia tăng	56.585.582.507	222.121.995.369	(272.289.512.758)	6.418.065.118
Thuế thu nhập cá nhân	5.523.209.929	48.952.450.294	(45.827.375.536)	8.648.284.687
Các loại thuế khác	2.489.443	10.546.681.318	(6.841.524.151)	3.707.646.610
TỔNG CỘNG	248.423.269.410	607.636.152.518	(671.159.666.884)	184.899.755.044

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	458.622.173.443	569.448.527.064
Chi phí lãi vay phải trả	5.995.682.503	22.936.423.760
Các khoản chi phí hoạt động khác	41.114.821.207	73.216.860.238
TỔNG CỘNG	505.732.677.153	665.601.811.062

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	144.776.195.356	21.600.000.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	79.243.562.079	105.242.355.855
Đặt cọc của khách hàng	16.280.685.173	68.942.494.930
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	15.303.273.059	30.824.354.511
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	10.250.040.391	1.556.124.131
Hợp tác với Mizuki	5.650.000.000	-
Ký quỹ đã nhận	920.385.000	895.135.000
Khác	39.431.937.352	55.723.080.806
TỔNG CỘNG	311.856.078.410	284.783.545.233

Trong đó:

Phải trả cho các bên khác	306.206.078.410	284.783.545.233
Phải trả cho bên liên quan (TM 33)	5.650.000.000	-

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 144.776.195.356 VND để xây dựng dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m2 tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 22.1)	146.577.301.995	113.644.486.982
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 22.2)	54.843.930.300	99.522.177.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân	-	2.800.000.000
	<u>201.421.232.295</u>	<u>215.966.663.982</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 22.3)	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 22.2)	183.359.634.300	228.548.210.000
	<u>805.983.254.317</u>	<u>228.548.210.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.007.404.486.612</u>	<u>444.514.873.982</u>

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 1	56.054.287.400	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2019 đến ngày 5 tháng 11 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tiền gửi ngân hàng và và các khoản tương đương tiền (TM số 4)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 2	20.523.069.600	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 19 tháng 10 năm 2019		7,5	Tiền gửi ngân hàng và và các khoản tương đương tiền (TM số 4)
Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam	69.999.944.995	Ngày 22 tháng 3 năm 2019)		5,3 – 6,4	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)

TỔNG CỘNG

146.577.301.995

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 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 tài trợ cho các dự án.

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

		Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Số đầu năm	444.514.873.982	-	-	444.514.873.982
Tiền thu từ đi vay	342.998.294.569	660.000.000.000	-	1.002.998.294.569
Tiền chi trả nợ gốc	(402.732.301.956)	-	-	(402.732.301.956)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(37.376.379.983)	-	(37.376.379.983)
Số cuối năm	384.780.866.595	622.623.620.017	-	1.007.404.486.612

23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VND với mệnh giá là 1.000.000.000 VND/trái phiếu cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu.

Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 28 tháng 9 năm 2018 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 27.560.355 cổ phần phổ thông để chuyển đổi 500 trái phiếu với mệnh giá 275.603.550.000 VND thành cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 40/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, với tổng số cổ phiếu mới được phát hành cho các trái chủ là 27.560.355 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá chuyển đổi là 18.142 VND/cổ phiếu. Vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn Số 7344/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty.

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 Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mizuki	322.199.904.307	324.012.523.608
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	-
TỔNG CỘNG	718.151.289.307	324.012.523.608

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 2018 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*

	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	VND
Năm trước								
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.081.198.777	578.402.902.765	40.503.427.830	2.483.759.303.432
Phát hành cổ phiếu	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	-	-	9.471.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	141.537.390.000	-	-	-	-	(141.537.390.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	535.017.043.345	-	535.017.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(67.534.715.430)	-	(67.534.715.430)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.913.667.677	(40.032.548.968)	-	(36.118.881.291)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(3.906.107.336)	-	-	(3.906.107.336)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(566.831.142)	-	(566.831.142)
Số cuối năm	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
Năm nay								
Số đầu năm	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 (i)	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 (ii)	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (TM số 23)	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 (iii)	-	-	-	-	-	(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)
Số cuối năm	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 17 tháng 4 năm 2018, Công ty đã phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 18.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017 và theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị có liên quan.

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 5806/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.680.616 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 25a/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2018 và Số 32/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 27 tháng 8 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 21 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 21.224.257 cổ phiếu theo tỷ lệ 11,25% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 13/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 5 năm 2018. Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 7 năm 2018 cập nhật việc tăng vốn này.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 16 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt tại mức 1,89% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, Công ty đang tạm ứng cổ tức bằng tiền tại mức 2,5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

26.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu đã được duyệt	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu phổ thông	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(9.544.956)	(7.149.780)
Cổ phiếu phổ thông	(9.544.956)	(7.149.780)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	229.591.962	150.076.629

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong năm	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối năm	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	79.266.995.820	67.534.715.430
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	70.573.079.560	67.824.642.598

26.4 Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	28.922.510.372	10.594.143.476
Tăng trong năm	32.704.832.609	36.118.881.291
Giảm trong năm	(17.636.515.365)	(17.790.514.395)
Số cuối năm	43.990.827.616	28.922.510.372

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	522.386.883.970	618.195.623.970
Thặng dư vốn	26.412.286.830	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	648.746.284	731.528.491
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	135.271.329.338	157.817.262.562
TỔNG CỘNG	684.189.248.746	802.626.704.177

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	802.626.704.177	663.514.306.406
Góp vốn thêm	-	155.516.750.000
Thoái vốn trong năm	(95.808.740.000)	(136.927.250.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	123.722.359.660	221.147.738.207
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty	-	(273.168.858)
Cổ tức đã trả	(146.268.292.884)	(100.236.667.800)
Quỹ	(82.782.207)	(115.003.778)
Số cuối năm	684.189.248.746	802.626.704.177
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	136.099.478.184	55.094.109.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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
Tổng doanh thu	3.479.607.604.703	3.164.844.260.274
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.399.239.768.591	2.243.494.278.556
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	791.500.000.000	838.344.399.663
Doanh thu cung cấp dịch vụ	257.171.209.015	64.108.264.616
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.581.285.073	14.925.009.199
Doanh thu xây dựng	10.115.342.024	3.972.308.240
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	-	(3.532.614.108)
Doanh thu thuần	3.479.607.604.703	3.161.311.646.166
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	2.399.239.768.591	2.239.961.664.448
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	791.500.000.000	838.344.399.663
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	257.171.209.015	64.108.264.616
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	21.581.285.073	14.925.009.199
Doanh thu xây dựng	10.115.342.024	3.972.308.240
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	2.460.594.659.950	2.305.093.957.103
Doanh thu với bên liên quan	1.019.012.944.753	856.217.689.063

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	102.148.994.247	48.436.002.638
Lãi được chia từ HĐHTKD	26.518.996.108	41.357.048.118
Cổ tức được nhận	367.168.794	4.957.813.584
Tiền thu từ lãi phạt nộp chậm	10.167.967	-
TỔNG CỘNG	129.045.327.116	94.750.864.340

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 (*)	1.443.777.515.737	1.414.031.746.838
Giá vốn chuyển nhượng dự án (*)	412.122.825.456	384.759.699.320
Giá vốn dịch vụ cung cấp	98.330.580.177	55.553.876.435
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.470.927.889	8.406.346.165
Giá vốn xây dựng	9.447.609.703	3.616.573.548
TỔNG CỘNG	1.976.149.458.962	1.866.368.242.306

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay		Năm trước		VND
	Chi phí thực tế đã phát sinh	Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	Chi phí thực tế đã phát sinh	Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.082.833.136.803	360.944.378.934	1.408.553.558.379	5.478.188.459	1.414.031.746.838
Giá vốn chuyển nhượng dự án	309.092.119.092	103.030.706.364	232.552.746.991	152.206.952.329	384.759.699.320
TỔNG CỘNG	1.391.925.255.895	463.975.085.298	1.641.106.305.370	157.685.140.788	1.798.791.446.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	117.614.552.117	78.912.122.056
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	76.215.429.501	44.236.137.120
Chi phí nhân viên	17.171.782.122	33.737.693.578
Phí tư vấn	7.652.542.590	13.651.610.765
Khác	33.126.092.396	47.973.189.282
	<u>251.780.398.726</u>	<u>218.510.752.801</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	162.196.604.556	135.497.727.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.285.405.683	31.078.275.970
Chi phí thuê	4.354.913.104	3.681.731.832
Khấu hao	2.690.868.904	2.029.051.681
Khác	29.269.556.424	22.886.480.517
	<u>238.797.348.671</u>	<u>195.173.267.757</u>
TỔNG CỘNG	<u>490.577.747.397</u>	<u>413.684.020.558</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	36.407.185.577	28.535.115.775
Chi phí tài chính khác	607.496.486	801.621.851
TỔNG CỘNG	<u>37.014.682.063</u>	<u>29.336.737.626</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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 quy 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
		VND
Thuế TNDN hiện hành	314.978.657.956	337.849.984.186
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	11.036.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.015.025.537	338.630.474.712
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 32.3)	(85.202.825.107)	(144.553.313.939)
TỔNG CỘNG	240.812.200.430	194.077.160.773

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

	Năm nay	Năm trước
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.128.004.775.288	950.241.942.325
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	218.960.615.961	190.048.388.469
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	(855.971.184)
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	1.289.239.073	1.181.440.047
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	1.006.345.181	1.006.345.181
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(8.168.399.769)	(8.689.332.788)
Lỗ phát sinh trong năm của các công ty con	-	27.584.120
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.143.487.020)	(1.227.779.445)
Chi phí không được khấu trừ khác	33.071.519.423	9.183.825.285
Lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	2.622.170.562
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	796.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN	240.812.200.430	194.077.160.773

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	219.793.957.359	163.281.698.774	56.512.258.585	112.813.198.336
Chi phí phải trả	32.701.605.411	27.720.182.689	4.981.422.722	12.368.901.246
Khác	2.717.414.216	3.465.071.848	(747.657.632)	676.244.079
	<u>255.212.976.986</u>	<u>194.466.953.311</u>		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	-	-	-	2.696.372.478
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(36.636.898.067)	24.456.801.432	15.998.597.800
	<u>(12.180.096.634)</u>	<u>(36.636.898.067)</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>85.202.825.107</u>	<u>144.553.313.939</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Southgate	Công ty liên doanh	Góp vốn		
		HĐHTKD	916.500.000.000	-
		Bán dự án	791.500.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	74.359.327.273	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	152.659.974.753	17.873.290.000
		Góp vốn	5.650.000.000	750.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ thiết kế	426.824.546	-
		Cho thuê	66.818.182	
		Bán dự án	-	838.344.399.063

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

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu dịch vụ tổng thầu và xây dựng	5.681.166.985	6.612.908.329
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	161.005.097	341.755.097
			5.842.172.082	6.954.663.426
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	-	550.000.000
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn (TM số 18)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	43.900.075.512	13.323.474.303
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 21)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn HĐHTKD	5.650.000.000	-

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

			VND	
			Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị			9.232.382.800	8.733.803.167
Thù lao Ban Tổng Giám đốc			7.827.376.210	6.995.757.380
TỔNG CỘNG			17.059.759.010	15.729.560.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 (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 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)	763.470.215.198	535.017.043.345
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(40.538.808.608)	(37.451.193.034)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	-	9.472.530.047
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	722.931.406.590	507.038.380.358
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND) (ii)	205.338.917	166.280.186
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) (iii)	-	21.276.596
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	205.338.917	187.556.782
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.521	2.992
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.521	2.703

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 21 tháng 4 năm 2018.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 21.224.257 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu (TM số 26.1).

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 các trái phiếu này đã được chuyển đổi thành vốn cổ phần (TM số 26).

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Dưới một năm	11.732.276.491	13.778.381.205
Từ một đến năm năm	27.486.746.979	15.614.462.606
Trên năm năm	3.923.975.000	-
TỔNG CỘNG	43.142.998.470	29.392.843.811

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Dưới một năm	18.950.018.773	14.492.892.666
Từ một đến năm năm	31.288.805.857	21.276.505.140
TỔNG CỘNG	50.238.824.630	35.769.397.806

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

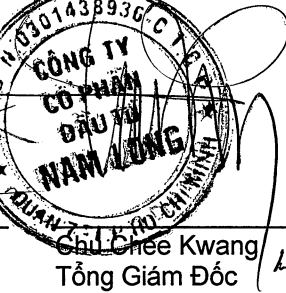
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VND Giá trị cam kết còn lại
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cổ Đông	327.080.070.000	282.119.740.000	44.960.330.000
Dự án Areco	199.436.860.000	68.965.240.000	130.471.620.000
Dự án Fuji Residence	168.386.290.000	167.614.980.000	771.310.000
Dự án Flora Anh Đào	156.241.620.000	144.365.950.000	11.875.670.000
Dự án Bình Dương	63.982.880.000	63.932.090.000	50.790.000
Dự án Hoàng Nam	58.277.550.000	28.812.730.000	29.464.820.000
Dự án Long An	57.172.760.000	48.284.400.000	8.888.360.000
Dự án Nguyễn Sơn	56.132.790.000	16.718.250.000	39.414.540.000
Dự án Tân Thuận Đông	47.290.290.000	46.523.330.000	766.960.000
Dự án Kykio Residence	26.715.680.000	22.328.070.000	4.387.610.000
Các dự án khác	38.716.280.000	29.332.260.000	9.384.020.000
TỔNG CỘNG	1.199.433.070.000	918.997.040.000	280.436.030.000

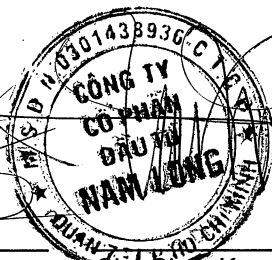
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần với Portsville Pte Ltd để mua lại 70% vốn cổ phần trong Công ty Đồng Nai Waterfront City, công ty đang sở hữu dự án Khu Đô thị ven sông Đồng Nai Waterfront với quy mô 169.310 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch trên vẫn đang trong tiến trình thực hiện.

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

 Nguyễn Quế Anh Người lập	 Lương Thị Kim Thoa Kế toán trưởng	 Chu Chree Kwang Tổng Giám Đốc
--	---	--



Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2018



Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the consolidated financial statements	12 - 49

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 18th amended BRC dated 13 July 2018.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2018, the Company has fifteen direct subsidiaries, two indirect subsidiaries, one associate and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights %</i>
<i>Subsidiaries</i>			
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Construction and real estate	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company	HCMC	Real estate	87.33
Nam Long Apartment Development Corporation	HCMC	Construction and real estate	97.14
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
Nam Long VCD Corporation	Long An Province	Construction and real estate	100
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Thao Nguyen Real Estate Business and Investment Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
NLG – NNR – HR Fuji Limited Liability Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
NNH Paragon Dai Phuoc	HCMC	Real estate	100.00
<i>Jointly-controlled entities</i>			
NNH Mizuki Joint Stock Company	HCMC	Real estate	50.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	50.00
<i>Associate</i>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

THE COMPANY (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman	
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman	
Mr Lai Voon Hon	Member	
Mr Bui Duc Khang	Member	
Mr Chad Ryan Ovel	Member	
Mr Trinh Van Tuan	Member	resigned on 21 April 2018
Mr Ziang Tony Ngo	Member	
Mr Ngian Siew Siong	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member	

BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the year and at the date of this report are:

Ms Nguyen Luu Tuyen	Head
Ms Nguyen Thi Thanh Thao	Member
Mr Dang Hong Tan	Member

MANAGEMENT

Members of the Management during the year and at the date of this report are:

Mr Chu Chee Kwang	General Director	
Mr Chau Quang Phuc	Chief Financial Officer	
Ms Nguyen Thanh Huong	Investment Director	resigned on 30 September 2018

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Xuan Quang.

Mr Chu Chee Kwang is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2018.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

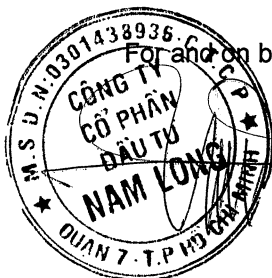
- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2018, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



For and on behalf of the management:

Chu Chee Kwang
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2019

Reference: 60755865/20265108-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders and the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries ("the Group") as prepared on 11 March 2019 and set out on pages 6 to 49, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2018, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Building a better
working world

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2018, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Ernest Young Chin Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2018-004-1

Tu Thai Son
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1543-2018-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2019

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2018

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		7,320,034,818,646	6,778,557,325,555
110	I. Cash and cash equivalents	4	2,084,176,325,661	2,082,081,217,039
111	1. Cash		841,915,446,237	533,848,457,083
112	2. Cash equivalents		1,242,260,879,424	1,548,232,759,956
120	II. Short-term investment	5	16,178,807,337	60,497,573,374
123	1. Held-to-maturity investments		16,178,807,337	60,497,573,374
130	III. Current accounts receivable		1,832,507,767,959	578,555,109,172
131	1. Short-term trade receivables	6	268,856,020,497	227,021,799,046
132	2. Short-term advances to suppliers	7	307,611,434,177	119,806,708,954
135	3. Short-term loan receivables	8	236,988,551,748	41,780,000,000
136	4. Other short-term receivables	9	1,022,571,125,785	194,628,783,843
137	5. Provision for doubtful debts		(3,519,364,248)	(4,682,182,671)
140	IV. Inventory		3,261,228,583,832	3,884,006,891,979
141	1. Inventories	10	3,261,228,583,832	3,884,006,891,979
150	V. Other current assets		125,943,333,857	173,416,533,991
151	1. Short-term prepaid expenses	11	26,461,807,547	101,406,541,726
152	2. Value-added tax deductible		97,550,380,553	72,009,992,265
153	3. Tax and other receivables from the State		1,931,145,757	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2018

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,254,364,856,218	1,127,390,245,958
210	I. Long-term receivables		199,045,017,753	76,493,640,565
215	1. Long-term loan receivables	8	39,200,000,000	36,052,361,840
216	2. Other long-term receivables	9	159,845,017,753	40,441,278,725
220	II. Fixed assets		52,491,473,219	56,457,856,789
221	1. Tangible fixed assets	12	39,813,635,254	43,554,221,659
222	Cost		83,429,658,852	83,335,050,710
223	Accumulated depreciation		(43,616,023,598)	(39,780,829,051)
227	2. Intangible fixed assets	13	12,677,837,965	12,903,635,130
228	Cost		19,546,459,659	18,807,252,681
229	Accumulated amortisation		(6,868,621,694)	(5,903,617,551)
230	III. Investment properties	14	37,683,595,233	32,840,444,705
231	1. Cost		56,880,619,198	48,420,861,668
232	2. Accumulated depreciation		(19,197,023,965)	(15,580,416,963)
240	IV. Long-term asset in progress		10,187,750,884	-
242	1. Construction in progress		10,187,750,884	-
250	V. Long-term investments	15	1,684,420,672,741	755,471,854,094
252	1. Investments in an associate and jointly-controlled entities	15.1	1,680,011,672,741	749,529,554,094
253	2. Investment in other entities	15.2	4,409,000,000	5,942,300,000
260	VI. Other long-term assets		270,536,346,388	206,126,449,805
261	1. Long-term prepaid expenses	11	11,549,574,972	2,853,976,159
262	2. Deferred tax assets	32.3	255,212,976,986	194,466,953,311
269	3. Goodwill	16	3,773,794,430	8,805,520,335
270	TOTAL ASSETS		9,574,399,674,864	7,905,947,571,513

Nam Long Investment Corporation

B01-DN/HN

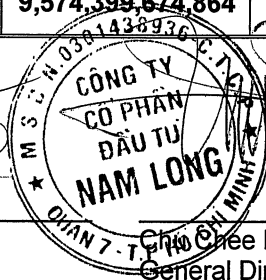
CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2018

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		4,289,895,463,441	4,183,199,455,758
310	I. Current liabilities		2,693,609,144,909	3,060,690,524,841
311	1. Short-term trade payables	17	269,917,220,581	291,482,426,792
312	2. Short-term advances from customers	18	1,080,291,603,266	1,249,940,580,322
313	3. Statutory obligations	19	184,899,755,044	248,423,269,410
314	4. Payables to employees		32,928,846,314	26,266,188,068
315	5. Short-term accrued expenses	20	505,732,677,153	665,601,811,062
319	6. Other short-term payables	21	311,856,078,410	284,783,545,233
320	7. Short-term loans	22	201,421,232,295	215,966,663,982
321	8. Short-term provision	25	62,570,904,230	49,303,529,600
322	9. Bonus and welfare fund	26.4	43,990,827,616	28,922,510,372
330	II. Non-current liabilities		1,596,286,318,532	1,122,508,930,917
336	1. Long-term unearned revenues	24	718,151,289,307	324,012,523,608
337	2. Other long-term liabilities		9,100,824,610	7,664,486,992
338	3. Long-term loans and debts	22	805,983,254,317	228,548,210,000
339	4. Convertible bond	23	-	471,345,926,226
341	5. Deferred tax liabilities	32.3	12,180,096,634	36,636,898,067
342	6. Long-term provisions	25	50,870,853,664	54,300,886,024
400	D. OWNERS' EQUITY		5,284,504,211,423	3,722,748,115,755
410	I. Capital		5,284,504,211,423	3,722,748,115,755
411	1. Share capital	26.1	2,391,369,180,000	1,572,264,090,000
411a	- Shares with voting rights		2,391,369,180,000	1,572,264,090,000
412	2. Share premium	26.1	988,508,364,367	492,051,147,061
413	3. Convertible bond options	26.1, 23	-	40,503,427,830
415	4. Treasury shares	26.1	(86,203,408,000)	(60,464,200,000)
418	5. Investment and development fund	26.1	10,709,490,423	10,929,726,999
420	6. Other funds belonging to owners' equity	26.1	2,216,611,139	1,088,759,118
421	7. Undistributed earnings	26.1	1,293,714,724,748	863,748,460,570
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		575,474,126,064	363,065,489,892
421b	- Undistributed earnings of current year		718,240,598,684	500,682,970,678
429	8. Non-controlling interests	27	684,189,248,746	802,626,704,177
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		9,574,399,674,864	7,905,947,571,513

Nguyen Que Anh
Preparer

Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



Chen Kwang
General Director

11 March 2019

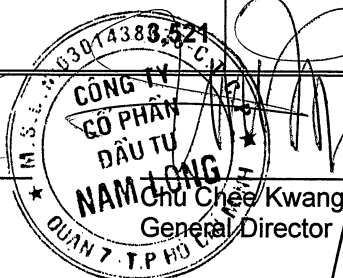
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2018

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	28.1	3,479,607,604,703	3,164,844,260,274
02	2. Deductions	28.1	-	(3,532,614,108)
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	28.1	3,479,607,604,703	3,161,311,646,166
11	4. Costs of goods sold and services rendered	29	(1,976,149,458,962)	(1,866,368,242,306)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		1,503,458,145,741	1,294,943,403,860
21	6. Finance income	28.2	129,045,327,116	94,750,864,340
22	7. Finance expenses	31	(37,014,682,063)	(29,336,737,626)
23	- In which: Interest expenses		(36,407,185,577)	(28,535,115,775)
24	8. Shares of profit (loss) of associate, joint-controlled entities	15.1	13,982,118,647	(2,868,197,762)
25	9. Selling expenses	30	(251,780,398,726)	(218,510,752,801)
26	10. General and administration expenses	30	(238,797,348,671)	(195,173,267,757)
30	11. Operating profit		1,118,893,162,044	943,805,312,254
31	12. Other income		18,875,891,161	9,752,434,133
32	13. Other expenses		(9,764,277,917)	(3,315,804,062)
40	14. Other profit		9,111,613,244	6,436,630,071
50	15. Accounting profit before tax		1,128,004,775,288	950,241,942,325
51	16. Current corporate income tax expense	32.1	(326,015,025,537)	(338,630,474,712)
52	17. Deferred tax income	32.3	85,202,825,107	144,553,313,939
60	18. Net profit after tax		887,192,574,858	756,164,781,552
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		763,470,215,198	535,017,043,345
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	27	123,722,359,660	221,147,738,207
70	21. Basic earnings per share	34	3,521	2,992
71	22. Diluted earnings per share	34	3,521	2,703

Nguyen Que Anh
Preparer

Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



11 March 2019

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2018

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		1,128,004,775,288	950,241,942,325
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13, 14, 16	13,448,531,597	13,601,703,671
03	Reversal of provisions		(1,782,592,423)	(1,303,957,804)
05	Profits from investing activities		(143,027,445,763)	(92,122,431,293)
06	Interest expenses	31	36,407,185,577	28,535,115,775
08	Operating profit before changes in working capital		1,033,050,454,276	898,952,372,674
09	(Increase) decrease in receivables		(382,167,749,558)	634,063,948,014
10	Decrease (increase) in inventories		620,738,369,683	(179,157,167,918)
11	Increase in payables		78,741,442,291	1,274,541,211,952
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		66,249,135,366	(48,599,286,727)
14	Interest paid		(69,651,977,223)	(68,338,896,954)
15	Corporate income tax paid	19	(346,201,254,439)	(238,256,382,482)
17	Other cash outflows used in operating activities		(9,295,074,718)	(12,230,025,509)
20	Net cash flows from operating activities		991,463,345,678	2,260,975,773,050
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(15,346,636,339)	(5,773,665,945)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	500,000,000
23	Loans to other entities		(240,625,303,873)	(108,628,488,089)
24	Collections from borrowers		44,318,766,037	10,100,000,000
25	Payments for investments in other entities		(1,718,722,444,493)	(750,840,000,000)
26	Proceeds from sale of an investment in other entities		1,533,300,000	22,400,000,000
27	Interest and dividends received		99,270,518,743	45,749,249,770
30	Net cash flows used in investing activities		(1,829,571,799,925)	(786,492,904,264)

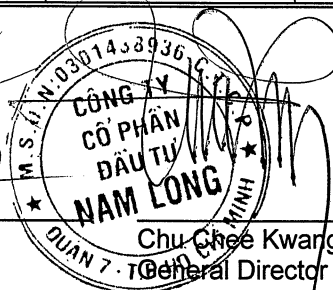
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2018

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Issuance of shares		540,037,378,000	-
	Capital contribution from non-controlling interests		-	78,016,750,000
	Capital redemption to non-controlling interests		(93,427,250,000)	(20,000,000,000)
33	Drawdown of borrowings	22.4	1,002,998,294,569	217,005,924,465
34	Repayment of borrowings	22.4	(402,732,301,956)	(476,068,456,898)
36	Dividends paid to equity holders	26.3, 27	(206,672,557,744)	(122,918,752,398)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		840,203,562,869	(323,964,534,831)
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		2,095,108,622	1,150,518,333,955
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		2,082,081,217,039	931,562,883,084
70	Cash and cash equivalents at end of year	4	2,084,176,325,661	2,082,081,217,039

Nguyen Que Anh
Preparer

Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



Chu Chue Kwang
General Director

11 March 2019

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2018 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 18th amended BRC dated 13 July 2018.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2018, the Company has fifteen direct subsidiaries, two indirect subsidiaries, one associate and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Company</i>	<i>Location</i>	<i>Business</i>	<i>Ownership and voting rights %</i>
<i>Subsidiaries</i>			
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company ("Nam Long PMD")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Construction and real estate	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company ("Nam Long - Hong Phat")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	HCMC	Real estate	87.33
Nam Long Apartment Development Corporation ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	97.14
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company ("Nam Khang")	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company ("Nam Vien")	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited ("Nam Khang Materials")	HCMC	Construction material trading	100
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	99.91
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	HCMC	Construction and real estate	100
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited ("Nguyen Phuc")	HCMC	Real estate	50.00
Thao Nguyen Real Estate Business and Investment Company Limited ("Thao Nguyen")	HCMC	Real estate	50.00
NLG – NNR – HR Fuji Limited Liability Company ("NLG – NNR – HR Fuji")	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited ("Kikyo Flora")	HCMC	Real estate	50.00
NNH Kikyo Valora Company Limited ("Kikyo Valora")	HCMC	Real estate	50.00
NHH Pagagon Dai Phuoc	HCMC	Real estate	100.00
<i>Jointly-controlled entities</i>			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	50.00
<i>Associate</i>			
Anabuki NL Housing Service Service Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2018 is 555 (31 December 2017: 514 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Applied accounting Standards and System

The consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND") are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated financial statements and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 Fiscal year

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2018.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories comprise development projects undertaken by the Group which are in the work in progress stage and including mainly apartments, town houses and villas for sale under construction and land held for sale.

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realizable value represents current selling price less estimated cost to complete apartments, town houses and villas, and estimated selling and marketing expenses.

Land held for constructing apartments, town houses and villas which is presented as part of "Inventories" is carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation, and infrastructure construction. Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value of inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

3.4 Fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal is (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) included in the consolidated income statement.

Land use rights ("LURs")

LURs are recorded as intangible fixed assets if the land is held for use in the production or business, for rental to others by the enterprise and when the Group receives the LUR certificate. The cost of LUR comprises any directly attributable costs of preparing the land for its intended use. LUR with indefinite useful life is not amortised.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and the land use rights certificate being issued are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45"). The land use right is amortized over the useful life, except for land use right having indefinite useful life is not amortised.

3.5 Leased assets

Where the Group is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	25 - 47 years
Machinery and equipment	5 - 12 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment and furniture	3 - 8 years
Computer software	3 - 5 years
Land use rights	47 years
Other assets	3 - 5 years

3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and amortisation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	6 - 47 years
Land use rights	47 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

- ▶ Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- ▶ Show houses; and
- ▶ Commission fees.

3.10 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortised over a maximum period of 10 years on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.11 Investments

Investments in associates

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividends/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the jointly controlled entities are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in the line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

Provision is made for any diminution in value of investments in capital of other entities at the balance sheet date in accordance with the guidance under Circular No. 228/2009/TT-BTC dated 7 December 2009 and Circular No. 89/2013/TT-BTC dated 28 June 2013 issued by the Ministry of Finance. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as expense in the consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

3.12 Payable and accruals

Payable and accruals are recognised for amount to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting period for all employees who have been in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

3.14 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the balance sheet dates which are determined as follows:

- monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

3.15 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

3.16 Appropriation of net profit

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors after approval by appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Management and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

► *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investments.

► *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Appropriation of net profit (continued)

► *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

3.17 Earnings per share

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.18 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of villas, town houses, and apartments

For villas, town houses and apartments sold after completion of construction, the revenue and associated costs are recognised when the significant risks and rewards of ownership of the villas, town houses, or apartments have passed to the buyers.

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructure are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructure are transferred to the customers.

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

Interest is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Dividend is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease in the consolidation income statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the consolidated balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or when the Group intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Convertible bond

Bonds that are convertible by the holder into a fixed number of ordinary shares of the entity are separated into financial liability (a contractual arrangement to deliver cash or other financial assets) and equity instrument (a call option granting the holder the right, for a specified period of time) based on the terms of the contract.

On issuance of the convertible bond, the fair value of the liability component is determined by discounting the future payment (including principal and interest) to present value at the market rate for an equivalent non-convertible bond less issuance cost. This amount is classified as a financial liability measured at amortised cost (net of issuance costs) until it is extinguished on conversion or redemption.

The remainder of the proceeds is allocated to the conversion option that is recognised and included in shareholders' equity. The carrying amount of the conversion option is not re-measured in subsequent years.

Transaction costs are amortised during the lifetime of the bond. At initial recognition, issuance costs are deducted from the liability component of the bond.

3.21 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

3.22 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	9,409,688,849	7,930,386,094
Cash at banks	832,505,757,388	525,918,070,989
Cash equivalents (*)	1,242,260,879,424	1,548,232,759,956
TOTAL	2,084,176,325,661	2,082,081,217,039

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 5.2% to 6.5% per annum.

Cash and cash equivalents amounting to VND 198,966,146,949 have been pledged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 22).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of six months and earned interests at the rates ranging from 6.2% to 6.5% per annum.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade receivables from other customers	263,013,848,415	220,067,135,620
Trade receivables from related parties (Note 33)	5,842,172,082	6,954,663,426
TOTAL	268,856,020,497	227,021,799,046

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances for purchases of land use rights	162,309,631,117	32,251,024,452
- VSIP Hai Phong Company Limited	111,676,676,364	-
- Land clearance and compensation Board of District 7	19,308,017,957	27,984,607,179
- Others	31,324,936,796	4,266,417,273
Advances for construction services	137,806,490,994	85,413,042,168
- Central Construction Joint Stock Company	17,361,072,153	-
- Dien Quang Nguyen Construction Joint Stock Company	16,371,653,270	21,014,887,330
- Others	104,073,765,571	64,398,154,838
Others	7,495,312,066	2,142,642,334
TOTAL	307,611,434,177	119,806,708,954

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

8. LOAN RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term	236,988,551,748	41,780,000,000
Long-term	39,200,000,000	36,052,361,840
TOTAL	276,188,551,748	77,832,361,840

Details of the loan receivables are as follows:

Borrowers	Ending balance	Maturity date	Interest rate
	VND		% p.a
<i>Viet Thien Lam Investment Corporation</i>			
Loan 1	210,625,303,873	24 December 2019	6.0
<i>Mr Nguyen Thanh Dong</i>			
Loan 1	20,000,000,000	20 December 2019	6.0
Loan 2	289,812,545	5 July 2019	6.0
	20,289,812,545		
<i>Ms Vu Bich Lan</i>			
Loan 1	6,073,435,330	24 April 2019	6.0
Loan 2	17,000,000,000	21 June 2020	6.0
Loan 3	13,000,000,000	25 June 2020	6.0
Loan 4	2,000,000,000	26 September 2020	6.0
Loan 5	2,000,000,000	7 October 2020	6.0
Loan 6	2,000,000,000	5 November 2020	6.0
Loan 7	1,200,000,000	6 November 2020	6.0
Loan 8	2,000,000,000	27 December 2020	6.0
	45,273,435,330		
TOTAL	276,188,551,748		
<i>In which:</i>			
- Short-term loan receivables	236,988,551,748		
- Long-term loan receivables	39,200,000,000		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Advances for share purchase (i)	802,222,444,493	-
Staff advances for land compensation purpose	124,934,334,187	79,533,369,186
Staff advances for other business purposes	22,577,107,890	14,612,053,758
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC")	27,747,860,897	64,440,255,459
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers	15,334,876,069	19,270,300,089
Others	29,754,502,249	16,772,805,351
	<u>1,022,571,125,785</u>	<u>194,628,783,843</u>
Long-term		
Investments in BCC projects (ii)	31,603,067,476	34,391,676,806
Deposit	128,241,950,277	6,049,601,919
	<u>159,845,017,753</u>	<u>40,441,278,725</u>
TOTAL	<u>1,182,416,143,538</u>	<u>235,070,062,568</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	1,182,416,143,538	234,520,062,568
Due from a related party (Note 33)	-	550,000,000

- (i) This amount represented the advances to shareholders of Viet Thien Lam Investment Corporation to acquire this company, who owns the Paragon Dai Phuoc project on an area of 454,757 m² located in Dong Nai Province, Vietnam, in accordance with General Agreements dated 26 October 2018 and the Share Subscription Agreements in 2018. As at 31 December 2018 up to the date of these consolidated financial statements, this acquisition transaction was not completed, pending fulfilment of prerequisites of these General Agreements.
- (ii) This amount mainly represented the BCC with 21 Century Joint Stock Company in 2015 to develop Lot 9B7 Residential Area on an area of 5.9 hectares in South Sai Gon Urban Area. The Company has 60% interest in this BCC. The profit shared from this BCC is based on the fixed rate. As at 31 December 2018, this project was under completion and hand-over stage.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

10. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	3,252,989,532,591	3,872,952,698,924
Engineering Procurement Contracts ("EPC") services	2,960,800,502	10,818,336,538
Construction materials	5,278,250,739	235,856,517
TOTAL	3,261,228,583,832	3,884,006,891,979
(i) Inventory properties under development:		
Long An project (*) (**)	885,412,148,518	1,480,845,916,553
Hoang Nam project (*) (**)	832,464,045,050	708,214,359,402
Nguyen Son project	555,929,824,366	185,707,541,848
Phu Huu project	344,987,198,111	672,413,436,691
Areco project	261,613,512,658	173,402,496,527
Tan Thuan Dong project	127,212,426,394	79,287,084,075
Phuoc Long B project – Extension	76,737,170,946	74,029,045,476
Thao Nguyen project	48,142,041,859	48,142,041,859
Can Tho project	40,551,601,822	41,525,135,447
Binh Duong project ("Ehome 4 project")	21,934,910,691	13,621,926,254
Fuji project	4,803,147,988	270,846,102,154
Nam Long – Hong Phat project	2,394,288,973	87,767,753,797
Phuoc Long B project – Apartment	389,782,187	2,130,493,914
Others	50,417,433,028	35,019,364,927

(*) LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 22):

- LURs in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province; and
- LURs in An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City;

(**) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 55,491,788,360 to those inventory properties under development (31 December 2017: VND 74,200,742,123).

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Tools and supplies	11,417,757,397	7,449,389,729
Commission fees	9,910,007,709	81,398,301,995
Operating expenses	4,592,102,003	10,526,654,269
Others	541,940,438	2,032,195,733
	<u>26,461,807,547</u>	<u>101,406,541,726</u>
Long-term		
Show-house construction fees	6,106,689,470	-
Tools and supplies	3,447,391,698	2,568,726,010
Commission fees	1,686,882,478	-
Others	308,611,326	285,250,149
	<u>11,549,574,972</u>	<u>2,853,976,159</u>
TOTAL	38,011,382,519	104,260,517,885

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	VND Total
Cost:						
Beginning balance	54,079,091,123	13,130,125,769	8,645,476,184	6,008,023,788	1,472,333,846	83,335,050,710
New purchase	-	3,056,181,818	311,818,182	189,285,455	52,200,000	3,609,485,455
Transfer to investment properties	(3,514,877,313)	-	-	-	-	(3,514,877,313)
Ending balance	50,564,213,810	16,186,307,587	8,957,294,366	6,197,309,243	1,524,533,846	83,429,658,852
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	3,738,339,282	3,115,209,990	1,705,921,744	2,427,567,201	1,292,036,145	12,279,074,362
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	(21,369,919,107)	(7,454,784,102)	(6,250,849,856)	(3,650,901,862)	(1,054,374,124)	(39,780,829,051)
Depreciation for the year	(1,614,547,726)	(1,435,469,857)	(1,662,647,675)	(479,389,323)	(95,974,167)	(5,288,028,748)
Transfer to investment properties	1,452,834,201	-	-	-	-	1,452,834,201
Ending balance	(21,531,632,632)	(8,890,253,959)	(7,913,497,531)	(4,130,291,185)	(1,150,348,291)	(43,616,023,598)
Net carrying amount:						
Beginning balance	32,709,172,016	5,675,341,667	2,394,626,328	2,357,121,926	417,959,722	43,554,221,659
Ending balance	29,032,581,178	7,296,053,628	1,043,796,835	2,067,018,058	374,185,555	39,813,635,254

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

13. INTANGIBLE ASSETS

	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>VND Total</i>
Cost:			
Beginning balance	13,333,272,526	5,473,980,155	18,807,252,681
New purchase	-	1,549,400,000	1,549,400,000
Transfer to investment properties	(810,193,022)	-	(810,193,022)
Ending balance	<u>12,523,079,504</u>	<u>7,023,380,155</u>	<u>19,546,459,659</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	889,165,600	889,165,600
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(1,797,269,486)	(4,106,348,065)	(5,903,617,551)
Amortisation for the year	(260,865,461)	(863,591,564)	(1,124,457,025)
Transfer to investment properties	159,452,882	-	159,452,882
Ending balance	<u>(1,898,682,065)</u>	<u>(4,969,939,629)</u>	<u>(6,868,621,694)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>11,536,003,040</u>	<u>1,367,632,090</u>	<u>12,903,635,130</u>
Ending balance	<u>10,624,397,439</u>	<u>2,053,440,526</u>	<u>12,677,837,965</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

14. INVESTMENT PROPERTIES

			VND
	Land use rights	Buildings and structures	Total
Cost:			
Beginning balance	8,673,072,804	39,747,788,864	48,420,861,668
Transfer from inventories	-	4,134,687,195	4,134,687,195
Transfer from tangible fixed assets	810,193,022	3,514,877,313	4,325,070,335
Ending balance	9,483,265,826	47,397,353,372	56,880,619,198
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	-	816,491,827	816,491,827
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(8,517,217,981)	(7,063,198,982)	(15,580,416,963)
Charge for the year	(154,986,386)	(1,849,333,533)	(2,004,319,919)
Transfer from tangible fixed assets	(159,452,882)	(1,452,834,201)	(1,612,287,083)
Ending balance	(8,831,657,249)	(10,365,366,716)	(19,197,023,965)
Net carrying amount:			
Beginning balance	155,854,823	32,684,589,882	32,840,444,705
Ending balance	651,608,577	37,031,986,656	37,683,595,233

Additional disclosures:

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

		VND
	Current year	Previous year
Rental income from investment properties	21,581,285,073	14,925,009,199
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(12,470,927,889)	(8,406,346,165)

The future annual rental receivable under the operating leases is included in Note 35.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2018. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

15. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Investment in an associate and jointly-controlled entities (Note 15.1)	1,680,011,672,741	749,529,554,094
Other long-term investments (Note 15.2)	4,409,000,000	5,942,300,000
TOTAL	<u>1,684,420,672,741</u>	<u>755,471,854,094</u>

15.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		<i>Interest</i>	<i>Cost of investment</i>	<i>Interest</i>	<i>Cost of investment</i>
		%	VND	%	VND
Southgate Joint Stock Company (i)	Real Estate	50	916,500,000,000	-	-
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50	750,000,000,000	50	750,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Real estate	30.59	834,000,000	30.59	834,000,000
TOTAL			<u>1,667,334,000,000</u>		<u>750,834,000,000</u>

- (i) The principal activity of Southgate is to develop Vam Co Dong Residential Area on an area of 165 hectares in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.
- (ii) The principal activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Residential Area on an area of 26 hectares in South Sai Gon Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

15. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

15.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities (continued)

Detail of this investment in an associate and jointly-controlled entity are as follows:

	VND			
	Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	NNH Mizuki	Southgate	Total
Cost of investment:				
Beginning balance	834,000,000	750,000,000,000	-	750,834,000,000
Increase in year	-	-	916,500,000,000	916,500,000,000
Ending balance	834,000,000	750,000,000,000	916,500,000,000	1,667,334,000,000
Accumulated share in post-acquisition (loss) profit:				
Beginning balance	(166,507,471)	(1,137,938,435)	-	(1,304,445,906)
Share in post-acquisition profit for the year	844,593,527	11,863,067,172	1,274,457,948	13,982,118,647
Ending balance	678,086,056	10,725,128,737	1,274,457,948	12,677,672,741
Net carrying amount:				
Beginning balance	667,492,529	748,862,061,565	-	749,529,554,094
Ending balance	1,512,086,056	760,725,128,737	917,774,457,948	1,680,011,672,741

15.2 Other long-term investments

Entities	Ending balance			Beginning balance		
	Interest	Quantity of shares	Cost of investment	Interest	Quantity of shares	Cost of investment
	%		VND	%		VND
Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company	4.00	200,000	2,000,000,000	7.00	353,330	3,533,300,000
Hong Phat Finance Investment Corporation	1.25	150,000	2,409,000,000	1.25	150,000	2,409,000,000
TOTAL			4,409,000,000			5,942,300,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

16. GOODWILL

	VND
	<i>Goodwill arising from investment in Nguyen Son</i>
Cost:	
Beginning balance and Ending balance	32,906,583,473
Accumulated amortisation:	
Beginning balance	(24,101,063,138)
Amortisation for the year	(5,031,725,905)
Ending balance	(29,132,789,043)
Net carrying amount:	
Beginning balance	8,805,520,335
Ending balance	3,773,794,430

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade payables to other suppliers:		
- 6D Joint Stock Company	28,343,887,982	30,880,311,020
- Phan Vu Investment Corporation	17,111,417,456	22,794,549,217
- Hung QuocThinh Services Trading company limited	16,716,758,252	364,833,650
- QH Plus Joint Stock Company	12,743,196,496	-
- Hong Ha Cement Joint Stock Company	9,616,845,583	3,793,193,267
- Binh Duong Trading and Tourism Joint Stock Company	-	70,000,000,000
- Hoang Nam Company Limited	-	39,632,500,000
- Payables to other construction contractors	185,385,114,812	124,017,039,638
TOTAL	269,917,220,581	291,482,426,792

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount represented advances from customers for apartments, town houses, villas and land purchases which were not handed-over as at the balance sheet date. Details are as follow:

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances from other customers	1,036,391,527,754	1,236,617,106,019
Advances from a related party (Note 33)	43,900,075,512	13,323,474,303
TOTAL	1,080,291,603,266	1,249,940,580,322

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

19. STATUTORY OBLIGATIONS

				VND
	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>Ending balance</i>
Corporate income tax	186,311,987,531	326,015,025,537	(346,201,254,439)	166,125,758,629
Value-added tax	56,585,582,507	222,121,995,369	(272,289,512,758)	6,418,065,118
Personal income tax	5,523,209,929	48,952,450,294	(45,827,375,536)	8,648,284,687
Other tax	2,489,443	10,546,681,318	(6,841,524,151)	3,707,646,610
TOTAL	248,423,269,410	607,636,152,518	(671,159,666,884)	184,899,755,044

20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cost-to-complete of projects	458,622,173,443	569,448,527,064
Interest expense payables	5,995,682,503	22,936,423,760
Other operating costs	41,114,821,207	73,216,860,238
TOTAL	505,732,677,153	665,601,811,062

21. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Investment contributions received for BCCs (*)	144,776,195,356	21,600,000,000
Maintenance and warranty expenses	79,243,562,079	105,242,355,855
Deposits from customers	16,280,685,173	68,942,494,930
Payables for on-going projects	15,303,273,059	30,824,354,511
Dividends payable to non-controlling interests	10,250,040,391	1,556,124,131
Cooperation with Mizuki	5,650,000,000	-
Deposits received	920,385,000	895,135,000
Others	39,431,937,352	55,723,080,806
TOTAL	311,856,078,410	284,783,545,233
<i>In which:</i>		
Other payables to other parties	306,206,078,410	284,783,545,233
Other payables to a related party (Note 33)	5,650,000,000	-

(*) This amount represented the BCC with Khai Sang Corporation amounting to VND 144,776,195,356 to develop educational project on an area of 8,844 m2 in Tan Thuan Dong Ward, District 7, Ho Chi Minh City. As at 31 December 2018, this project was still under construction stage.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

22. LOANS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 22.1)	146,577,301,995	113,644,486,982
Current portion of long-term loans (Note 22.2)	54,843,930,300	99,522,177,000
Short-term loans from individuals	-	2,800,000,000
	<u>201,421,232,295</u>	<u>215,966,663,982</u>
Long-term		
Bonds (Note 22.3)	622,623,620,017	-
Loans from banks (Note 22.2)	<u>183,359,634,300</u>	<u>228,548,210,000</u>
	<u>805,983,254,317</u>	<u>228,548,210,000</u>
TOTAL	<u>1,007,404,486,612</u>	<u>444,514,873,982</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

22. LOANS (continued)

22.1 Short-term loans from banks

Details of the short-term loans from banks are as follows:

Banks	Ending balance VND	Maturity date	Purpose	Interest rate % p.a	Description of collateral
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh Branch - loan 1	56,054,287,400	From 15 June 2019 to 5 November 2019		7.0	Cash at banks and cash equivalents (Note 4)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh Branch - loan 2	20,523,069,600	From 11 July to 19 October 2019	Support working capital needs	7.5	Cash at banks and cash equivalents (Note 4)
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	69,999,944,995	22 March 2019		5.3 – 6.4	LUR and associated assets of An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 10)
TOTAL	146,577,301,995				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

22. LOANS (continued)

22.2 Long-term loans from banks

Details of the long-term loans from banks are as follows:

Bank	Ending balance	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collateral
	VND			% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank	214,257,852,000	From 12 January 2019 to 12 October 2022	Purchase Hoang Nam project	9.0	LUR of Hoang Nam Project (Note 10)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh Branch	23,945,712,600	From 2 January 2019 to 30 March 2021	Projects development	9.3	Cash at banks and cash equivalents (Note 4)
TOTAL	238,203,564,600				
<i>In which:</i>					
- Current portion	54,843,930,300				
- Long-term	183,359,634,300				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

22. LOANS (continued)

22.3 Bonds

On 19 June 2018, the Company issued 120 non-convertible bonds to AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd., 30 non-convertible bonds to Generali Vietnam Life Insurance L.L.C and 510 non-convertible bonds to Manulife (Vietnam) Limited at par value of VND 1,000,000,000 per bond and at interest rate of 6.5% per annum. The bonds will expire on 19 June 2025, and are used to finance for the projects.

22.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bond	Total
Beginning balance	444,514,873,982	-	444,514,873,982
Drawdown from borrowings	342,998,294,569	660,000,000,000	1,002,998,294,569
Repayment from borrowings	(402,732,301,956)	-	(402,732,301,956)
Cost of issuing bond	-	(37,376,379,983)	(37,376,379,983)
Ending balance	<u>384,780,866,595</u>	<u>622,623,620,017</u>	<u>1,007,404,486,612</u>

23. CONVERTIBLE BOND

On 15 April 2016, the Company issued VND 500,000,000,000 convertible bonds at par value of VND 1,000,000,000 per unit to Ibeworth Pte. Ltd, a wholly-owned subsidiary of Keppel Land Ltd.

According to the application for conversion of convertible bonds into ordinary shares on 28 September 2018 from the bondholders, the Company issued 27,560,355 ordinary shares to convert bonds at par value amounting to VND 275,603,550,000 to share capital. The issuance was made under the Subscription Agreement dated 15 April 2016, the Resolution of Shareholders No. 01/2016/NQ/DHDCD/NLG dated 18 March 2016 and the Board of Directors' Resolution No. 40/2018/NQ/HDQT/NLG dated 11 October 2018.

Such shares issuance was completed on 31 October 2018, with the issuance of 27,560,355 shares to bondholders at par value of VND 10,000/share and at conversion value of VND 18,142 per share. On 31 October 2018, the Company received the Official Letter No. 7344/UBCK-QLCB from the State Securities Commission acknowledging the result of this share issuance.

24. LONG-TERM UNEARNED REVENUE

This represented the value of the Group's income received from the transfer part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki Joint Stock Company and from the transfer part of Vam Co Dong Residence Project to Southgate deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in this joint venture. Details are as follow:

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Mizuki Park Project	322,199,904,307	324,012,523,608
Vam Co Dong Residence Project	395,951,385,000	-
TOTAL	<u>718,151,289,307</u>	<u>324,012,523,608</u>

25. PROVISIONS

The balance represented the provision for construction warranty for works, work items completed, handed over as at the reporting date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

26. OWNERS' EQUITY

26.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Treasury share	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Convertible bond option	Total	VND
Previous year									
Beginning balance	1,421,145,100,000	492,161,147,061	(60,464,200,000)	10,929,726,999	1,081,198,777	578,402,902,765	40,503,427,830	2,483,759,303,432	
Issuance of new shares	9,581,600,000	(110,000,000)	-	-	-	-	-	9,471,600,000	
Stock dividends	141,537,390,000	-	-	-	-	(141,537,390,000)	-	-	
Net profit after tax	-	-	-	-	-	535,017,043,345	-	535,017,043,345	
Dividends declared	-	-	-	-	-	(67,534,715,430)	-	(67,534,715,430)	
Appropriation of net profit	-	-	-	-	3,913,667,677	(40,032,548,968)	-	(36,118,881,291)	
Utilisation of funds	-	-	-	-	(3,906,107,336)	-	-	(3,906,107,336)	
Other decrease	-	-	-	-	-	(566,831,142)	-	(566,831,142)	
Ending balance	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	
Current year									
Beginning balance	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	
Issuance of new shares (i)	331,258,970,000	250,839,856,000	-	-	-	-	-	582,098,826,000	
Treasury shares	-	-	(25,739,208,000)	-	-	-	-	(25,739,208,000)	
Stock dividend (ii)	212,242,570,000	-	-	-	-	(212,242,570,000)	-	-	
Conversion of convertible bonds (Note 23)	275,603,550,000	245,617,361,306	-	-	-	-	(40,503,427,830)	480,717,483,476	
Net profit after tax	-	-	-	-	-	763,470,215,198	-	763,470,215,198	
Dividends declared (iii)	-	-	-	-	-	(79,266,995,820)	-	(79,266,995,820)	
Appropriation of net profit	-	-	-	-	9,289,552,591	(41,994,385,200)	-	(32,704,832,609)	
Utilisation of funds	-	-	-	(220,236,576)	(8,161,700,570)	-	-	(8,381,937,146)	
Ending balance	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	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

26. OWNERS' EQUITY (continued)

26.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

- (i) On 17 April 2018, the Company issued 31,445,281 new shares at agreed value of VND 18,000 per share to existing shareholders. This issuance was in accordance with the Resolution of Shareholders No. 02/2017/NQ/DHDCD/NLG dated 31 October 2017 and the relevant the Board of Directors' Resolutions.

On 7 September 2018, the Company received the Official Letter No. 5806/UBCK-QLCB from the State Securities Commission for approval on issuance new shares to the executives in accordance to the Executive Stock Grant program. Based on the program, the Company will issue 1,680,616 ordinary shares at the price of VND 10,000 to its executives in accordance with the approved Resolution of Shareholders No. 01/2018/NQ/DHDCD/NLG dated 21 April 2018 and the Board of Directors' Resolutions No. 25a/2018/NQ/DHDCD/NLG dated 9 July 2018 and No. 32/2018/NQ/HDQT/NLG dated 27 August 2018. On 24 September 2018, the Company received the 19th amended Business Registration Certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, for the approval of such increase in capital.

- (ii) On 21 June 2018, the Company issued 21,224,257 shares as dividends to existing shareholders at ratio of 11.25%. This issuance was appropriated from undistributed earnings as at 31 December 2017, which was in accordance with the Resolution of Shareholders No. 13/2018/NQ/DHDCD/NLG dated 23 May 2018. The Company also received the 18th amended BRC dated 13 July 2018 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") reflecting this increase.

- (iii) In accordance with the Board of Directors Resolution No. 08/2018/NQ/HDQT/NLG dated 16 April 2018, the Company approved a plan to pay dividends in 2017 by cash at 1.89% par value. In accordance with the Resolution of Shareholders No. 1/2018/NQ/DHDCD/NLG dated 21 April 2018, the Company advanced dividends to its shareholders at 2.5% par value.

26.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 31 December 2018</i>	<i>As at 31 December 2017</i>
Authorised shares	239,136,918	157,226,409
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	239,136,918	157,226,409
Ordinary shares	239,136,918	157,226,409
Treasury shares		
<i>Held by subsidiaries</i>	(9,544,956)	(7,149,780)
Ordinary shares	(9,544,956)	(7,149,780)
Shares in circulation		
Ordinary shares	229,591,962	150,076,629

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2017: VND 10,000/share).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

26. OWNERS' EQUITY (continued)

26.3 Increase and decrease in share capital

	Ending balance	VND Beginning balance
Share capital		
Beginning balance	1,572,264,090,000	1,421,145,100,000
Increase	819,105,090,000	151,118,990,000
Ending balance	<u>2,391,369,180,000</u>	<u>1,572,264,090,000</u>
Stock dividends declared	212,242,570,000	141,537,390,000
Cash dividends declared	79,266,995,820	67,534,715,430
Dividends paid in cash	70,573,079,560	67,824,642,598

26.4 Increase and decrease in bonus and welfare funds

	Current year	Previous year
Beginning balance	28,922,510,372	10,594,143,476
Increase	32,704,832,609	36,118,881,291
Decrease	(17,636,515,365)	(17,790,514,395)
Ending balance	<u>43,990,827,616</u>	<u>28,922,510,372</u>

27. NON-CONTROLLING INTERESTS

	Ending balance	VND Beginning balance
Contributed charter capital	522,386,883,970	618,195,623,970
Share premium	26,412,286,830	26,412,286,830
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	648,746,284	731,528,491
Asset revaluation reserve	63,818,489	63,818,489
Undistributed earnings	<u>135,271,329,338</u>	<u>157,817,262,562</u>
TOTAL	<u>684,189,248,746</u>	<u>802,626,704,177</u>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	Current year	VND Previous year
Beginning balance	802,626,704,177	663,514,306,406
Additional capital contribution	-	155,516,750,000
Capital withdrawal	(95,808,740,000)	(136,927,250,000)
Net profit for the year	123,722,359,660	221,147,738,207
Transferred non-controlling interest to the Group	-	(273,168,858)
Dividends paid	(146,268,292,884)	(100,236,667,800)
Fund contribution	<u>(82,782,207)</u>	<u>(115,003,778)</u>
Ending balance	<u>684,189,248,746</u>	<u>802,626,704,177</u>
<i>In which:</i>		
Dividends paid in cash	136,099,478,184	55,094,109,800

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

28. REVENUES

28.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

		VND
	Current year	Previous year
Gross revenues	3,479,607,604,703	3,164,844,260,274
<i>In which:</i>		
Sale of land, apartments, town houses and villas	2,399,239,768,591	2,243,494,278,556
Sale of transfer of project	791,500,000,000	838,344,399,663
Rendering of services	257,171,209,015	64,108,264,616
Rental income from investment properties	21,581,285,073	14,925,009,199
Construction services	10,115,342,024	3,972,308,240
Less		
Sales deduction	-	(3,532,614,108)
Net revenues	3,479,607,604,703	3,161,311,646,166
<i>In which:</i>		
Sale of land, apartments, town houses and villas	2,399,239,768,591	2,239,961,664,448
Sale of transfer of project	791,500,000,000	838,344,399,663
Rendering of services	257,171,209,015	64,108,264,616
Rental income from investment properties	21,581,285,073	14,925,009,199
Construction service	10,115,342,024	3,972,308,240
<i>In which:</i>		
Sale to other parties	2,460,594,659,950	2,305,093,957,103
Sale to related parties	1,019,012,944,753	856,217,689,063

28.2 Finance income

		VND
	Current year	Previous year
Interest income	102,148,994,247	48,436,002,638
Profit received from BCCs	26,518,996,108	41,357,048,118
Dividends income	367,168,794	4,957,813,584
Late payment interest	10,167,967	-
TOTAL	129,045,327,116	94,750,864,340

29. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

		VND
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas (*)	1,443,777,515,737	1,414,031,746,838
Cost of transfer of project (*)	412,122,825,456	384,759,699,320
Cost of rendering of services	98,330,580,177	55,553,876,435
Operating costs of investment property	12,470,927,889	8,406,346,165
Cost of construction	9,447,609,703	3,616,573,548
TOTAL	1,976,149,458,962	1,866,368,242,306

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

29. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED (continued)

(*) Details of costs of property inventories sold are as follow:

	Current year			Previous year		
	Actual costs incurred	Accrued as at 31 December 2018	Total cost of goods sold recognised	Actual costs incurred	Accrued as at 31 December 2017	Total cost of goods sold recognised
Cost of land, apartments, town houses and villas	1,082,833,136,803	360,944,378,934	1,443,777,515,737	1,408,553,558,379	5,478,188,459	1,414,031,746,838
Cost of transfer of project	309,092,119,092	103,030,706,364	412,122,825,456	232,552,746,991	152,206,952,329	384,759,699,320
TOTAL	1,391,925,255,895	463,975,085,298	1,855,900,341,193	1,641,106,305,370	157,685,140,788	1,798,791,446,158

VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Commission fees	117,614,552,117	78,912,122,056
Marketing fees and show-houses construction cost	76,215,429,501	44,236,137,120
Salary expenses	17,171,782,122	33,737,693,578
Consultant fees	7,652,542,590	13,651,610,765
Others	33,126,092,396	47,973,189,282
	<u>251,780,398,726</u>	<u>218,510,752,801</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	162,196,604,556	135,497,727,757
External services	40,285,405,683	31,078,275,970
Rental expenses	4,354,913,104	3,681,731,832
Depreciation	2,690,868,904	2,029,051,681
Others	29,269,556,424	22,886,480,517
	<u>238,797,348,671</u>	<u>195,173,267,757</u>
TOTAL	<u>490,577,747,397</u>	<u>413,684,020,558</u>

31. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bonds issued and bank loans	36,407,185,577	28,535,115,775
Other finance expenses	607,496,486	801,621,851
TOTAL	<u>37,014,682,063</u>	<u>29,336,737,626</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

32. CORPORATE INCOME TAX

The statutory enterprise income tax ("CIT") rate applicable to the Group is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Group are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

32.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current tax expense	314,978,657,956	337,849,984,186
Adjustment for under accrual of tax from previous years	11,036,367,581	780,490,526
Current CIT expense	326,015,025,537	338,630,474,712
Deferred tax income (Note 32.3)	(85,202,825,107)	(144,553,313,939)
TOTAL	240,812,200,430	194,077,160,773

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,128,004,775,288	950,241,942,325
At applicable CIT rate of tax 20%	218,960,615,961	190,048,388,469
<i>Adjustments to increase (decrease)</i>		
Tax exempted	-	(855,971,184)
Difference between actual interest rate and nominal interest rate on convertible bond	1,289,239,073	1,181,440,047
Amortisation of goodwill in business combination	1,006,345,181	1,006,345,181
Income from business activities not subject to CIT	(8,168,399,769)	(8,689,332,788)
Loss of subsidiaries	-	27,584,120
Tax loss carried forward	(6,143,487,020)	(1,227,779,445)
Other non-deductible expenses	33,071,519,423	9,183,825,285
Unrecognised tax losses	-	2,622,170,562
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	796,367,581	780,490,526
CIT expense	240,812,200,430	194,077,160,773

32.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The taxable profit of the Group for the year differs from profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

32. CORPORATE INCOME TAX (continued)

32.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years.

				VND	
		<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
		<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits eliminated in consolidation	219,793,957,359	163,281,698,774	56,512,258,585	112,813,198,336	
Accrued expenses	32,701,605,411	27,720,182,689	4,981,422,722	12,368,901,246	
Others	2,717,414,216	3,465,071,848	(747,657,632)	676,244,079	
	255,212,976,986	194,466,953,311			
Deferred tax liabilities					
Deferred tax loss	-	-	-	2,696,372,478	
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(12,180,096,634)	(36,636,898,067)	24,456,801,432	15,998,597,800	
	(12,180,096,634)	(36,636,898,067)			
Net deferred tax income			85,202,825,107	144,553,313,939	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions of the Group with related parties during the year were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	VND Previous year
Southgate	Joint venture	BCC Capital Contribution	916,500,000,000	-
		Sale of project	791,500,000,000	-
		EPC services fee	74,359,327,273	-
NNH Mizuki	Joint venture	EPC services fee	152,659,974,753	17,873,290,000
		Capital contribution	5,650,000,000	750,000,000,000
		Design services	426,824,546	-
		Rental income	66,818,182	-
		Sale of project	-	838,344,399,063

Amounts due to and due from related parties were as follows:

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 6)				
NNH Mizuki	Joint venture	EPC and construction service fee	5,681,166,985	6,612,908,329
Individuals	Shareholder	Sales of apartments	161,005,097	341,755,097
			5,842,172,082	6,954,663,426
Other short-term receivables (Note 9)				
NNH Mizuki	Joint venture	Payment on behalf	-	550,000,000
Short-term advance from a customer (Note 18)				
NNH Mizuki	Joint venture	Advances for purchase of service	43,900,075,512	13,323,474,303
Other short-term payable (Note 21)				
NNH Mizuki	Joint venture	BCC Capital Contribution	5,650,000,000	-

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows:

	Current year	VND Previous year
Remunerations for members of the BOD	9,232,382,800	8,733,803,167
Remunerations for members of the Management	7,827,376,210	6,995,757,380
TOTAL	17,059,759,010	15,729,560,547

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

34. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The following reflects the income and share data used in the basic earnings per share computations:

	Current year	Previous year
Net profit after tax (VND)	763,470,215,198	535,017,043,345
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(40,538,808,608)</i>	<i>(37,451,193,034)</i>
Net interest after tax on convertible bonds charged to the consolidated income statement (VND)	-	9,472,530,047
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	722,931,406,590	507,038,380,358
Weighted average number of ordinary shares during the year (VND) (ii)	205,338,917	166,280,186
Adjusted weighted average number of potential shares from convertible bonds (VND) (iii)	-	21,276,596
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	205,338,917	187,556,782
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>3,521</i>	<i>2,992</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>3,521</i>	<i>2,703</i>

- (i) Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2018 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the Annual General Meeting 2017's Resolution dated 21 April 2018.
- (ii) The weighted average number of shares in circulation for the year ended 31 December 2017 were adjusted to reflect the issuance of 21,224,257 shares as dividends to the Company's existing shareholders (Note 26.1).
- (iii) As disclosed in Note 23 to the consolidated financial statements, on 8 April 2016, the Company issued VND 500,000,000,000 convertible bonds at par value of VND 1,000,000,000 per unit. As at 31 December 2018, these bonds were converted in to share capital (Note 26).

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these consolidated financial statements

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2018 and for the year then ended

35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 31 December 2018 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than one year	11,732,276,491	13,778,381,205
From one to five years	27,486,746,979	15,614,462,606
More than five years	3,923,975,000	-
TOTAL	43,142,998,470	29,392,843,811

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2018 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than one year	18,950,018,773	14,492,892,666
From one to five years	31,288,805,857	21,276,505,140
TOTAL	50,238,824,630	35,769,397,806

Capital commitments

As at 31 December 2018, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

	VND		
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitment
Vam Co Dong Residence Project	327,080,070,000	282,119,740,000	44,960,330,000
Areco Project	199,436,860,000	68,965,240,000	130,471,620,000
Fuji Residence Project	168,386,290,000	167,614,980,000	771,310,000
Flora Anh Dao Project	156,241,620,000	144,365,950,000	11,875,670,000
Binh Duong Project	63,982,880,000	63,932,090,000	50,790,000
Hoang Nam Project	58,277,550,000	28,812,730,000	29,464,820,000
Long An Project	57,172,760,000	48,284,400,000	8,888,360,000
Nguyen Son Project	56,132,790,000	16,718,250,000	39,414,540,000
Tan Thuan Dong Project	47,290,290,000	46,523,330,000	766,960,000
Kykie Residence Project	26,715,680,000	22,328,070,000	4,387,610,000
Other projects	38,716,280,000	29,332,260,000	9,384,020,000
TOTAL	1,199,433,070,000	918,997,040,000	280,436,030,000

36. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Except for the above event, there is no other matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements of the Group.

unh



Chu Chee Kwang
General Director

11 March 2019