

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 23 tháng 11 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 và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
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	100
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 MTV Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018

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 riêng 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

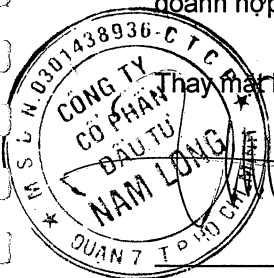
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 11 tháng 3 năm 2019.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60755865/20265108

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

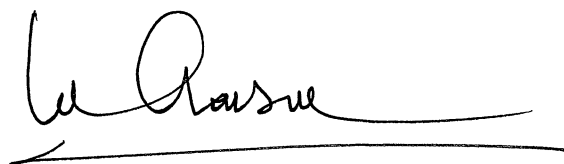
Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 11 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin 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 RIÊNG
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		2.410.395.280.441	1.992.581.092.740
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	519.963.350.225	45.526.045.057
111	1. Tiền		90.058.527.861	37.663.281.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		429.904.822.364	7.862.763.339
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	22.450.690.556
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	22.450.690.556
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		464.172.648.874	798.457.888.127
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	114.025.164.661	245.324.644.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	261.267.433.608	86.687.026.819
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	146.974.190.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	89.065.812.100	319.657.787.590
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.423.147.530.095	1.113.935.572.371
141	1. Hàng tồn kho		1.423.147.530.095	1.113.935.572.371
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.111.751.247	12.210.896.629
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.382.164.413	2.066.022.711
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		29.286.461	10.144.873.918
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.700.300.373	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.000.478.168.795	4.368.808.370.289
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		136.670.763.651	101.606.812.236
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	62.500.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	136.670.763.651	39.106.812.236
220	II. Tài sản cố định		4.757.652.960	4.663.926.633
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.729.900.182	3.447.150.264
222	Nguyên giá		8.952.658.083	8.847.572.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.222.757.901)	(5.400.422.364)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.027.752.778	1.216.776.369
228	Nguyên giá		6.415.958.530	4.866.558.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.388.205.752)	(3.649.782.161)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	3.836.601.990
231	1. Nguyên giá		816.491.827	4.751.468.227
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(914.866.237)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.650.192.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.650.192.000	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	9	5.828.872.351.246	4.240.881.862.880
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	9.2	1.666.500.000.000	750.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.3	2.000.000.000	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.527.208.938	17.819.166.550
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		10.987.795.983	2.489.748.970
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	22.3	16.539.412.955	15.329.417.580
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.410.873.449.236	6.361.389.463.029

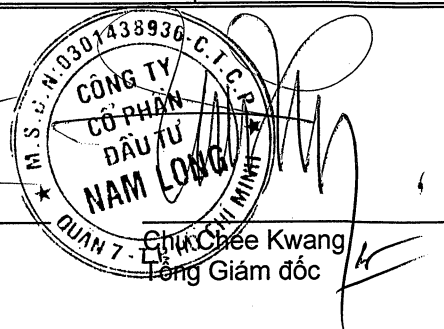
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.600.602.067.292	3.574.467.799.289
310	I. Nợ ngắn hạn		2.754.394.296.233	2.211.785.208.839
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	88.834.397.516	382.878.730.316
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	990.740.872.226	253.248.176.284
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	37.164.555.710	15.925.025.573
314	4. Phải trả người lao động		23.683.436.163	16.672.526.402
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	404.178.425.853	480.249.012.214
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	403.772.129.121	254.393.276.295
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	15	773.037.488.669	795.631.823.655
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.982.990.975	12.786.638.100
330	II. Nợ dài hạn		846.207.771.059	1.362.682.590.450
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.211.943.075	3.231.722.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	15	794.010.398.017	836.252.402.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi		-	471.345.926.226
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	16	48.985.429.967	51.852.540.149
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.810.271.381.944	2.786.921.663.740
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	4.810.271.381.944	2.786.921.663.740
411	1. Vốn cổ phần		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		988.508.364.367	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	40.503.427.830
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.424.452.977.412	676.162.138.684
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		385.460.619.274	130.386.791.500
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.038.992.358.138	545.775.347.184
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.410.873.449.236	6.361.389.463.029

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 11 tháng 3 năm 2019

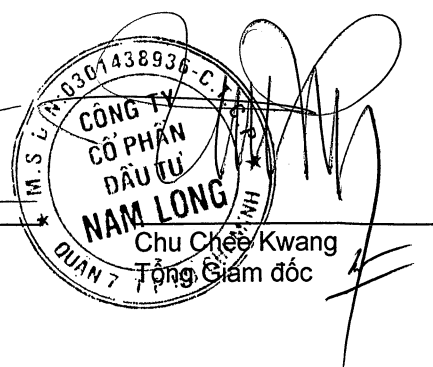
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	943.101.614.309	1.110.864.835.094
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	(1.484.466.390)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	943.101.614.309	1.109.380.368.704
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(628.669.371.309)	(918.802.908.171)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		314.432.243.000	190.577.460.533
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	1.066.146.269.540	667.749.218.901
22	7. Chi phí tài chính	20	(120.145.913.088)	(145.257.430.964)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(120.145.913.088)	(127.115.955.618)
25	8. Chi phí bán hàng	21	(22.089.778.310)	(24.569.566.404)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(139.895.666.951)	(112.959.286.539)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.098.447.154.191	575.540.395.527
31	11. Thu nhập khác		4.376.987.005	4.008.638.332
32	12. Chi phí khác		(370.363.483)	(1.613.267.198)
40	13. Lợi nhuận khác		4.006.623.522	2.395.371.134
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.102.453.777.713	577.935.766.661
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(17.561.442.104)	(7.777.759.752)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	1.209.995.375	10.993.282.300
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.086.102.330.984	581.151.289.209


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		1.102.453.777.713	577.935.766.661
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.659.133.538	1.740.523.266
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.066.146.269.540)	(667.734.823.212)
06	Chi phí lãi vay	20	120.145.913.088	127.115.955.618
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		158.112.554.799	39.057.422.333
09	Giảm các khoản phải thu		269.948.362.206	626.399.633.560
10	Tăng hàng tồn kho		(319.413.748.304)	(747.834.268.181)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		89.688.729.690	(132.576.601.919)
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		(7.814.188.715)	3.164.586.283
14	Tiền lãi vay đã trả		(61.412.582.454)	(59.045.011.232)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.508.433.529)	(46.158.266.066)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(318.300.000)	(2.303.498.911)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		123.282.393.693	(319.296.004.133)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.304.677.455)	(4.331.080.036)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.738.227.580	-
23	Tiền chi cho vay		(9.000.000.000)	(45.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		240.924.880.967	20.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.930.181.748.366)	(1.197.311.750.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		93.427.250.000	235.866.429.146
27	Tiền lãi và cổ tức		854.933.041.845	324.850.248.411
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(750.463.025.429)	(666.126.152.479)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi		566.015.086.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	15.4	980.999.944.995	1.179.109.646.655
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	15.4	(371.075.871.107)	(332.986.959.000)
36	Cổ tức đã trả	17.2	(74.321.222.984)	(71.020.338.234)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.101.617.936.904	775.102.349.421

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

VND

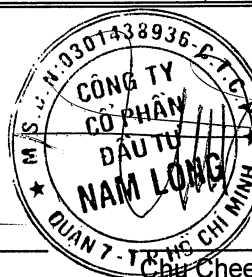
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		474.437.305.168	(210.319.807.191)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		45.526.045.057	255.845.852.248
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	519.963.350.225	45.526.045.057



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Châu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 23 tháng 11 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 và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
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	100
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 MTV Pagagon Đại Phước ("Pagagon")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 225 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 217 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 9.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 11 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 25 năm

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.309.491.753	903.512.290
Tiền gửi ngân hàng	87.749.036.108	36.759.769.428
Các khoản tương đương tiền (*)	429.904.822.364	7.862.763.339
TỔNG CỘNG	519.963.350.225	45.526.045.057

(*) 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 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 23)	78.209.136.357	166.948.257.703
Phải thu các khách hàng khác	35.816.028.304	78.376.387.099
TỔNG CỘNG	114.025.164.661	245.324.644.802
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	113.839.403.166	245.138.883.307

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	164.088.631.117	31.381.332.531
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	111.676.676.364	1.000.000.000
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	29.103.011.589	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	27.984.607.179
- Khác	4.000.925.207	2.396.725.352
Trả trước cho các nhà thầu phụ	96.897.073.842	51.500.562.227
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	17.361.072.153	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	2.926.171.230	12.137.084.331
- Các nhà thầu phụ khác	76.609.830.459	39.363.477.896
Trả trước cho bên liên quan (TM số 23)	281.728.649	3.805.132.061
TỔNG CỘNG	261.267.433.608	86.687.026.819

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	33.430.650.000	71.355.337.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	32.907.860.897	82.440.255.459
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	11.245.747.920	4.340.100.907
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.703.659.212	5.415.508.910
Phải thu lãi cho vay	1.243.055.556	107.126.697.743
Thu hồi vốn từ Kikyo Valora	-	39.427.250.000
Khác	5.534.838.515	9.552.637.571
	<u>89.065.812.100</u>	<u>319.657.787.590</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	105.067.696.175	2.724.425.931
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	31.603.067.476	34.391.676.806
Khác	-	1.990.709.499
	<u>136.670.763.651</u>	<u>39.106.812.236</u>
TỔNG CỘNG	<u>225.736.575.751</u>	<u>358.764.599.826</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>216.260.168.920</i>	<i>185.950.562.509</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>9.476.406.831</i>	<i>172.814.037.317</i>
(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.420.186.729.593	1.094.068.988.894
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	2.960.800.502	19.866.583.477
TỔNG CỘNG	1.423.147.530.095	1.113.935.572.371
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*) (**)(***)	828.649.509.436	707.142.669.894
Dự án Areco (**)	261.152.970.864	172.969.198.974
Dự án Tân Thuận Đông	128.001.978.878	72.421.436.539
Dự án Phước Long B - mở rộng	76.737.170.946	74.029.045.476
Dự án Cần Thơ	46.046.210.829	46.663.022.583
Dự án Long An (*)	39.844.431.615	2.904.660.272
Dự án Gò Ô Môi	16.178.106.195	16.285.328.188
Dự án VSIP (**)	12.484.917.723	-
Các dự án khác	11.091.433.107	1.653.626.968
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	2.960.800.502	19.866.583.477

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 15):

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

(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 34.639.639.446 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40.441.656.661 VND).

(***) Theo hợp đồng nguyên tắc ngày 20 tháng 4 năm 2018, dự án đang được thương thảo chuyển nhượng cho NLG – NNR – HR Fuji – công ty con của Công ty.

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 9.1)	4.160.372.351.246	3.488.881.862.880
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 9.2)	1.666.500.000.000	750.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 9.3)	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.828.872.351.246	4.240.881.862.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
	sở hữu		sở hữu	
	%	VND	%	VND
Paragon	(i) 100	1.012.847.748.366	-	-
Nam Long VCD	(ii) 90,40	1.008.544.090.000	90,40	1.008.544.090.000
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nguyễn Sơn	(ii), (iv) 87,30	398.843.562.800	87,30	687.034.822.800
NLG – NNR – HR Fuji	(iii) 50,00	355.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Long ADC	97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Kikyo Valora	(iii) 50,00	99.000.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Kikyo Flora	(iii), (iv) 50,00	10.000.000.000	50,00	64.000.000.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Thảo Nguyên	(ii), (iii) 50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	(iii) 50,00	12.043.166.500	50,00	12.043.166.500
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	3.374.000.000	100	2.540.000.000
TỔNG CỘNG		4.160.372.351.246		3.488.881.862.880

- (i) Paragon được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0315398472 ngày 20 tháng 11 năm 2018, trong đó Công ty sở hữu 100%. Hoạt động chính của công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (ii) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.
- (iii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iv) Trong năm, Nguyễn Sơn và Kikyo Valora đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

9.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
		%	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
			1.666.500.000.000		750.000.000.000

- (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 RIÊNG (tiếp theo)

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

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

9.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 23)	58.612.787.789	252.029.682.248
Phải trả cho các bên khác	30.221.609.727	130.849.048.068
TỔNG CỘNG	88.834.397.516	382.878.730.316

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (TM số 23)	619.500.000.000	-
Bên khác	371.240.872.226	253.248.176.284
TOTAL	990.740.872.226	253.248.176.284

12. 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 ("TNDN")	12.472.437.815	23.770.569.279	(5.508.433.529)	30.734.573.565
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	12.472.437.815	17.561.442.104	(4.767.017.988)	25.266.861.931
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	6.209.127.175	(741.415.541)	5.467.711.634
Thuế thu nhập cá nhân	666.483.557	26.607.004.548	(27.273.488.105)	-
Thuế giá trị gia tăng	2.783.614.758	30.883.116.890	(28.891.999.071)	4.774.732.577
Các loại thuế khác	2.489.443	3.497.323.675	(1.844.563.550)	1.655.249.568
TỔNG CỘNG	15.925.025.573	84.758.014.392	(63.518.484.255)	37.164.555.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	256.660.072.285	369.671.525.102
Chi phí lãi vay phải trả	136.520.779.433	93.644.116.960
Các khoản chi phí hoạt động khác	10.997.574.135	16.933.370.152
TỔNG CỘNG	404.178.425.853	480.249.012.214
<i>Trong đó :</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>273.653.328.923</i>	<i>409.052.295.755</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>130.525.096.930</i>	<i>71.196.716.459</i>

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	201.769.921.490	98.846.942.190
Nhận ký quỹ	116.319.617.242	812.385.000
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	36.331.391.493	61.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	11.301.080.792	59.800.503.976
Phải trả cổ tức	9.483.454.929	1.035.755.657
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	4.320.000.000	17.160.000.000
Khác	24.246.663.175	15.406.297.979
TỔNG CỘNG	403.772.129.121	254.393.276.295
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 23)</i>	<i>208.863.028.787</i>	<i>130.863.796.545</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>194.909.100.334</i>	<i>123.529.479.750</i>

(*) 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.

Và phần đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.726.134 VND để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

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

15. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
VND		
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (TM số 15.2 và 23)	474.190.919.348	436.346.310.548
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 15.1 và 23)	185.975.550.326	204.000.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 15.1)	69.999.944.995	55.763.336.107
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 15.2)	42.871.074.000	99.522.177.000
	<u>773.037.488.669</u>	<u>795.631.823.655</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 15.3)	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 15.2)	171.386.778.000	228.548.210.000
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 15.2 và 23)	-	607.704.192.000
	<u>794.010.398.017</u>	<u>836.252.402.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.567.047.886.686</u>	<u>1.631.884.225.655</u>

15.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			(%/năm)	
Vay bên liên quan					
Nam Long ADC - Vay 1	30.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Tin chấp
Nam Long ADC - Vay 2	51.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2019		6,0	
Nguyen Son	60.000.000.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Long Hồng Phát	44.975.550.326	Ngày 27 tháng 9 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>185.975.550.326</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH Một thành viên Standard Chartered Việt Nam	<u>69.999.944.995</u>	Ngày 22 tháng 3 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 9)

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nguyên Sơn – Khoản vay 1	175.251.822.348	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tín chấp
Nguyên Sơn – Khoản vay 2	29.512.932.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0	
Nam Phan	269.426.165.000	Ngày 24 tháng 5 năm 2019		6,0	
TỔNG CỘNG	474.190.919.348				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	474.190.919.348				
Vay ngân hàng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông					
Khoản vay 1	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam (TM số 9)
TỔNG CỘNG	214.257.852.000				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	42.871.074.000				
Vay dài hạn	171.386.778.000				

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

15. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

15.3 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.

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.631.884.225.655	-	1.631.884.225.655
Tiền thu từ đi vay	320.999.944.995	660.000.000.000	980.999.944.995
Tiền chi trả nợ gốc	(371.075.871.107)		(371.075.871.107)
Cần trừ với khoản đầu tư vào công ty con	(637.384.032.874)	-	(637.384.032.874)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(37.376.379.983)	(37.376.379.983)
Số cuối năm	<u>944.424.266.669</u>	<u>622.623.620.017</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	330.100.694.490	2.289.851.229.546
Cổ tức bằng cổ phiếu công bố	141.537.390.000	-	-	-	(141.537.390.000)	-
Phát hành cổ phiếu	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	9.471.600.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	581.151.289.209	581.151.289.209
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(70.762.455.015)	(70.762.455.015)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.790.000.000)	(22.790.000.000)
Số cuối năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	676.162.138.684	2.786.921.663.740
Năm nay						
Số đầu năm	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	676.162.138.684	2.786.921.663.740
Phát hành cổ phiếu (i)	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	582.098.826.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	212.242.570.000	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	275.603.550.000	245.617.361.306	-	(40.503.427.830)	-	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.086.102.330.984	1.086.102.330.984
Cổ tức bằng tiền công bố (iv)	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
Trích lập quỹ khác	-	-	-	-	(5.350.000.000)	(5.350.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (v)	-	-	-	-	(37.450.000.000)	(37.450.000.000)
Số cuối năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	5.940.860.165	-	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.1 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 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.

- (iv) 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.

- (v) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi là 7% lợi nhuận sau thuế.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong năm	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối năm	<u>2.391.369.180.000</u>	<u>1.572.264.090.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	82.768.922.256	70.762.455.015
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	74.321.222.984	71.020.338.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu được phép phát hành	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.136.918	157.226.409
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2017:10.000 VND/cổ phiếu).		

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	943.101.614.309	1.110.864.835.094
Trong đó:		
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	676.004.734.070	698.626.633.136
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	174.665.309.064	261.890.973.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.431.571.175	150.347.228.083
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(1.484.466.390)
Doanh thu thuần	943.101.614.309	1.109.380.368.704
Trong đó:		
Doanh thu từ dịch vụ EPC	676.004.734.070	698.626.633.136
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	174.665.309.064	260.406.507.485
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.431.571.175	150.347.228.083
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 23)	762.410.315.215	834.663.593.753
Doanh thu với khách hàng khác	180.691.299.094	274.716.774.951

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

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	1.021.231.384.332	644.573.930.702
Lãi tiền gửi ngân hàng	30.527.495.787	1.757.446.632
Lãi cho bên liên quan vay	14.387.389.421	21.417.841.567
TỔNG CỘNG	1.066.146.269.540	667.749.218.901

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ EPC (*)	481.027.374.277	663.781.282.148
Giá vốn dịch vụ cung cấp	74.928.867.645	108.109.768.834
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự (*)	72.713.129.387	146.911.857.189
TỔNG CỘNG	628.669.371.309	918.802.908.171

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

19. 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	
	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
		Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm		Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm
Giá vốn thi công xây dựng	440.825.873.254	40.201.501.023	626.326.391.512	37.454.890.636
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	44.313.460.556	28.399.668.831	146.911.857.189	-
TỔNG CỘNG	485.139.333.810	68.601.169.854	773.238.248.701	37.454.890.636
		553.740.503.664		810.693.139.337

VND

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

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	120.145.913.088	127.115.955.618
Chia lợi nhuận cho HĐQT	-	17.333.605.875
Chi phí tài chính khác	-	807.869.471
TỔNG CỘNG	120.145.913.088	145.257.430.964

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn	7.360.745.733	1.782.314.455
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	6.804.774.269	2.208.504.654
Chi phí nhân viên	5.432.928.979	2.899.583.982
Chi phí hỗ trợ lãi suất	15.963.160	4.103.352.189
Chi phí hoa hồng bán hàng	-	8.589.182.364
Chi phí bán hàng khác	2.475.366.169	4.986.628.760
	<u>22.089.778.310</u>	<u>24.569.566.404</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	90.056.337.040	77.930.115.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.951.314.681	12.771.621.905
Chi phí đi thuê	8.743.974.413	8.210.688.756
Chi phí khấu hao	896.305.983	1.040.607.076
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.247.734.834	13.006.253.476
	<u>139.895.666.951</u>	<u>112.959.286.539</u>
TỔNG CỘNG	161.985.445.261	137.528.852.943

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

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

22.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.561.442.104	7.463.483.216
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	314.276.536
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.209.995.375)	(10.993.282.300)
TỔNG CỘNG	16.351.446.729	(3.215.522.548)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.102.453.777.713	577.935.766.661
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	220.490.755.542	115.587.153.332
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chia lợi nhuận cho HĐHTKD	-	3.466.721.175
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	1.439.899.542	2.527.501.940
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
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	314.276.536
Chuyển lỗ từ những năm trước	(2.622.170.562)	
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(204.246.276.866)	(128.914.786.140)
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	2.622.170.562
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	16.351.446.729	(3.215.522.548)

22.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

		VND	
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
Bảng cân đối kế toán riêng			
Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chi phí phải trả	12.122.128.927	12.778.633.957	(656.505.030) 7.977.465.431
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	1.902.829.419	250.047.064 319.444.390
Phí hỗ trợ lãi suất	1.616.453.341	-	1.616.453.341 -
Khác	647.954.204	647.954.204	- -
	16.539.412.955	15.329.417.580	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả			
Lỗi thuế hoãn lại	-	-	- 2.696.372.479
	-	-	
		1.209.995.375	10.993.282.300
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý (*)	6.983.315.702 849.297.534	6.231.023.894 -
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý Góp vốn	7.053.840.633 834.000.000	8.832.750.772 -
Nam Long ADC	Công ty con	Vay vốn	52.000.000.000	131.110.795.000
		Hoàn tiền vay	-	130.110.795.000
		Thu nhập cổ tức	17.485.983.000	17.485.983.000
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Tiến Hùng	25.000.000.000	11.293.547.066
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	23.927.139.973	9.984.631.121
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư	12.400.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	28.312.797.499	-
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	48.930.011.847 1.822.057.748	46.977.270.310 4.410.181.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	210.181.902.141	432.938.165.291
		Thu nhập cổ tức	49.300.000.000	34.780.000.000
		Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome	1.510.014.702	7.550.073.511
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	3.027.229.609	-
Nguyễn Phúc	Công ty con	Thu nhập cổ tức	-	28.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.858.513.536	-
Nam Long VCD	Công ty con	Thu tiền nợ vay	218.474.190.411	54.602.700.000
		Cho vay	9.000.000.000	45.200.000.000
		Góp vốn	-	38.221.890.000
		Lãi cho vay	14.387.389.421	21.338.674.900
		Cổ tức	418.545.797.350	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	258.068.618.094	17.186.300.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	60.000.000.000	658.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	70.094.488.200	480.574.848.000
		Hoàn tiền vay	380.285.748.200	342.949.497.452
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	12.301.384.940	81.668.570.600
		Hoàn vốn góp	288.191.260.000	-
		Chi phí lãi vay	24.705.840.276	38.521.310.352
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	605.000.000.000
		Góp vốn	-	290.000.000.000
		Hoàn tiền vay	344.573.835.000	179.000.000.000
		Chi phí lãi vay	31.456.971.773	32.962.249.996
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	5.064.589.600	40.895.980.921
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	140.000.000.000	40.000.000.000
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư	-	49.966.429.146
		Thu nhập cổ tức	66.384.284.674	34.586.901.000
		Hoàn tiền vay	115.024.449.674	20.000.000.000
		Lợi nhuận từ dự án Nam Long-Hồng Phát	9.076.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	9.783.399.323	19.311.085.939
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	41.305.940.047	410.490.335.000
		Cổ tức	110.000.000.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	99.945.016.765	83.736.620.000
Kikyo Valora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	14.982.205.065	141.217.940.000
		Cổ tức	25.000.000.000	-
		Góp vốn	-	116.927.250.000
		Tạm ứng cho dự án VSIP Hải Phòng	115.399.232.242	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	285.089.265.455	35.746.580.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

VND

	Năm nay	Năm trước
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 18.1)	<u>762.410.315.215</u>	<u>834.663.593.753</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

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 5)				
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	35.200.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	23.563.275.000	3.377.340.002
		Thuê văn phòng	-	6.222.259.721
		Chuyển nhượng nền	-	19.479.344.000
		Dự án Long An	-	60.062.970.000
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	11.115.461.847	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	13.293.294.127
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	27.170.781.000
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	161.005.097	341.755.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	<u>7.602.167.916</u>	<u>1.800.513.756</u>
			<u>78.209.136.357</u>	<u>166.948.257.703</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 6)				
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ tư vấn quản lý	281.728.649	149.427.000
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	3.655.705.061
			<u>281.728.649</u>	<u>3.805.132.061</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 7)				
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	5.160.000.000	18.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý công cụ dụng cụ	-	105.883.642.187
Kikyo Valora	Công ty con	Tạm ứng tiền mua đất	-	2.197.028.413
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	-	39.427.250.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	4.316.406.831	550.000.000
			9.476.406.831	172.814.037.317
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 10)				
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	32.083.783.589	21.983.578.442
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	22.979.031.824	225.460.477.248
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ	3.549.972.376	4.585.626.558
			58.612.787.789	252.029.682.248
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 12)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con		600.000.000.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con		19.500.000.000	-
			619.500.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 14)				
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án VSIP Hải Phòng	115.399.232.242	-
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.726.134	69.393.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	36.331.391.493	61.331.391.493
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			208.863.028.787	130.863.796.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay (TM số 15)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	269.426.165.000	614.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	264.764.754.348	585.050.502.548
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	81.000.000.000	29.000.000.000
Nam Long - Hong Phát	Công ty con	Vay	44.975.550.326	20.000.000.000
			660.166.469.674	1.248.050.502.548

Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 13)

Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	68.709.360.657	37.535.722.219
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	55.660.483.961	30.954.643.685
Nam Long Hong Phát	Công ty con	Lãi vay	4.402.252.312	1.520.555.555
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	1.753.000.000	1.185.795.000
			130.525.096.930	71.196.716.459

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

			VND	
			Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị			9.232.382.800	8.725.511.167
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc			7.827.376.210	6.995.757.380
TỔNG CỘNG			17.059.759.010	15.721.268.547

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

24. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 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
Đến một năm	3.962.057.894	8.440.505.020
Từ một đến năm năm	-	3.635.098.692
TỔNG CỘNG	3.962.057.894	12.075.603.712

Các cam kết vốn

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

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

25. 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 Dong Nai Waterfront City LLC, công ty đang sở hữu dự án Khu Đô thị ven sông Đồng Nai Waterpront với quy mô 169.310 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, giao dịch trên vẫn đang trong tiến trình thực hiện.

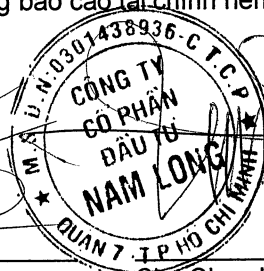
Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.

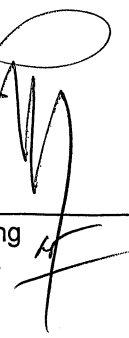


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



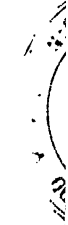

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

Nam Long Investment Corporation

Separate 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
Separate balance sheet	6 - 7
Separate income statement	8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 41

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 20th amended BRC dated 23 November 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 and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Company</i>	<i>Location</i>	<i>Business</i>	<i>Ownership %</i>
Subsidiaries			
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	100
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
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")	HCMC	Real estate	100.00
Jointly-controlled entities			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	50.00

(*) 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 the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, 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 separate 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 MANAGEMENT

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

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the separate financial statements of each financial year which give a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year. In preparing those separate 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 separate financial statements; and
- ▶ prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the separate financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company 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 separate financial statements.

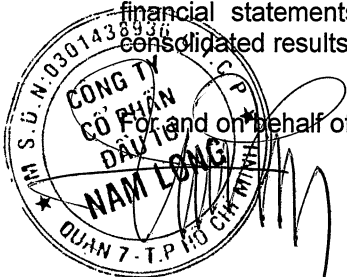
STATEMENT BY MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the accompanying separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 155/2015/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2018 on 11 March 2019.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.

For and on behalf of management:



Chu Chee Kwang
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2019

Reference: 60755865/20265108

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 11 March 2019 and set out on pages 6 to 41, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2018, the separate income statement and the separate 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 separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements the relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate 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 separate 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 separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the separate 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 Company'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 separate 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 separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2018, and of separate results of its operations and its separate 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 separate financial statements.

Emphasis of matter

We draw attention to Note 2.1 to the separate financial statements. The Company prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2018 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. We have audited these consolidated financial statements and our auditors' report dated 11 March 2019 expressed an unmodified opinion. Users of the accompanying separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.

Our opinion is not modified in respect of this matter.

Ernst & Young Vietnam Limited



Ernest Young Chinh Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2018-004-01

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2019

Nam Long Investment Corporation

B01-DN

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2018

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		2,410,395,280,441	1,992,581,092,740
110	I. Cash and cash equivalents	4	519,963,350,225	45,526,045,057
111	1. Cash		90,058,527,861	37,663,281,718
112	2. Cash equivalents		429,904,822,364	7,862,763,339
120	II. Short-term investment		-	22,450,690,556
123	1. Held-to-maturity investments		-	22,450,690,556
130	III. Current accounts receivable		464,172,648,874	798,457,888,127
131	1. Short-term trade receivables	5	114,025,164,661	245,324,644,802
132	2. Short-term advances to suppliers	6	261,267,433,608	86,687,026,819
135	3. Short-term loan receivables		-	146,974,190,411
136	4. Other short-term receivables	7	89,065,812,100	319,657,787,590
137	5. Provision for doubtful debts	5	(185,761,495)	(185,761,495)
140	IV. Inventory	8	1,423,147,530,095	1,113,935,572,371
141	1. Inventories		1,423,147,530,095	1,113,935,572,371
150	V. Other current assets		3,111,751,247	12,210,896,629
151	1. Short-term prepaid expenses		1,382,164,413	2,066,022,711
152	2. Value-added tax deductible		29,286,461	10,144,873,918
153	3. Tax and other receivables from State		1,700,300,373	-
200	B. NON-CURRENT ASSETS		6,000,478,168,795	4,368,808,370,289
210	I. Long-term receivables		136,670,763,651	101,606,812,236
215	1. Long-term loan receivables		-	62,500,000,000
216	2. Other long-term receivables	7	136,670,763,651	39,106,812,236
220	II. Fixed assets		4,757,652,960	4,663,926,633
221	1. Tangible fixed assets		2,729,900,182	3,447,150,264
222	Cost		8,952,658,083	8,847,572,628
223	Accumulated depreciation		(6,222,757,901)	(5,400,422,364)
227	2. Intangible fixed assets		2,027,752,778	1,216,776,369
228	Cost		6,415,958,530	4,866,558,530
229	Accumulated amortisation		(4,388,205,752)	(3,649,782,161)
230	III. Investment properties		-	3,836,601,990
231	1. Cost		816,491,827	4,751,468,227
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(914,866,237)
240	IV. Long term asset in progress		2,650,192,000	-
242	1. Construction in progress		2,650,192,000	-
250	V. Long-term investments	9	5,828,872,351,246	4,240,881,862,880
251	1. Investments in subsidiaries	9.1	4,160,372,351,246	3,488,881,862,880
252	2. Investments in jointly controlled entity	9.2	1,666,500,000,000	750,000,000,000
253	3. Investment in other entities	9.3	2,000,000,000	2,000,000,000
260	VI. Other long-term assets		27,527,208,938	17,819,166,550
261	1. Long-term prepaid expenses		10,987,795,983	2,489,748,970
262	2. Deferred tax assets	22.3	16,539,412,955	15,329,417,580
270	TOTAL ASSETS		8,410,873,449,236	6,361,389,463,029

Nam Long Investment Corporation

B01-DN

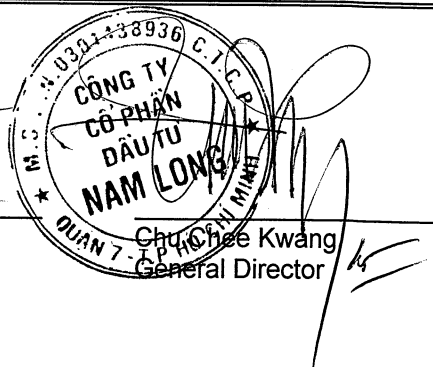
SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2018

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		3,600,602,067,292	3,574,467,799,289
310	I. Current liabilities		2,754,394,296,233	2,211,785,208,839
311	1. Short-term trade payables	10	88,834,397,516	382,878,730,316
312	2. Short-term advances from customers	11	990,740,872,226	253,248,176,284
313	3. Statutory obligations	12	37,164,555,710	15,925,025,573
314	4. Payables to employees		23,683,436,163	16,672,526,402
315	5. Short-term accrued expenses	13	404,178,425,853	480,249,012,214
319	6. Other short-term payables	14	403,772,129,121	254,393,276,295
320	7. Short-term loans	15	773,037,488,669	795,631,823,655
322	8. Bonus and welfare fund		32,982,990,975	12,786,638,100
330	II. Non-current liabilities		846,207,771,059	1,362,682,590,450
337	1. Other long-term liabilities		3,211,943,075	3,231,722,075
338	2. Long-term loans	15	794,010,398,017	836,252,402,000
339	3. Convertible bond		-	471,345,926,226
342	4. Long-term provisions	16	48,985,429,967	51,852,540,149
400	D. OWNERS' EQUITY		4,810,271,381,944	2,786,921,663,740
410	I. Capital	17.1	4,810,271,381,944	2,786,921,663,740
411	1. Share capital		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		988,508,364,367	492,051,147,061
413	3. Convertible bond options		-	40,503,427,830
418	4. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	5. Undistributed earnings		1,424,452,977,412	676,162,138,684
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		385,460,619,274	130,386,791,500
421b	- Undistributed earnings of current year		1,038,992,358,138	545,775,347,184
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		8,410,873,449,236	6,361,389,463,029

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

11 March 2019

SEPARATE 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	18.1	943,101,614,309	1,110,864,835,094
02	2. Deductions	18.1	-	(1,484,466,390)
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	18.1	943,101,614,309	1,109,380,368,704
11	4. Costs of goods sold and services rendered	19	(628,669,371,309)	(918,802,908,171)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		314,432,243,000	190,577,460,533
21	6. Finance income	18.2	1,066,146,269,540	667,749,218,901
22	7. Finance expenses	20	(120,145,913,088)	(145,257,430,964)
23	- In which: Interest expenses		(120,145,913,088)	(127,115,955,618)
25	8. Selling expenses	21	(22,089,778,310)	(24,569,566,404)
26	9. General and administrative expenses	21	(139,895,666,951)	(112,959,286,539)
30	10. Operating profit		1,098,447,154,191	575,540,395,527
31	11. Other income		4,376,987,005	4,008,638,332
32	12. Other expenses		(370,363,483)	(1,613,267,198)
40	13. Other profit		4,006,623,522	2,395,371,134
50	14. Accounting profit before tax		1,102,453,777,713	577,935,766,661
51	15. Current corporate income tax expense	22.1	(17,561,442,104)	(7,777,759,752)
52	16. Deferred tax income	22.3	1,209,995,375	10,993,282,300
60	17. Net profit after tax		1,086,102,330,984	581,151,289,209

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



11 March 2019

SEPARATE 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		1,102,453,777,713	577,935,766,661
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation		1,659,133,538	1,740,523,266
05	Profits from investing activities		(1,066,146,269,540)	(667,734,823,212)
06	Interest expenses	20	120,145,913,088	127,115,955,618
08	Operating profit before changes in working capital		158,112,554,799	39,057,422,333
09	Decrease in receivables		269,948,362,206	626,399,633,560
10	Increase in inventories		(319,413,748,304)	(747,834,268,181)
11	Increase (decrease) in payables		89,688,729,690	(132,576,601,919)
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(7,814,188,715)	3,164,586,283
14	Interest paid		(61,412,582,454)	(59,045,011,232)
15	Corporate income tax paid		(5,508,433,529)	(46,158,266,066)
17	Other cash outflows from operating activities		(318,300,000)	(2,303,498,911)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		123,282,393,693	(319,296,004,133)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(4,304,677,455)	(4,331,080,036)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		3,738,227,580	-
23	Loans to other entities		(9,000,000,000)	(45,200,000,000)
24	Collections from borrowers		240,924,880,967	20,000,000,000
25	Payments for investments in other entities		(1,930,181,748,366)	(1,197,311,750,000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		93,427,250,000	235,866,429,146
27	Interest and dividends received		854,933,041,845	324,850,248,411
30	Net cash flows used in investing activities		(750,463,025,429)	(666,126,152,479)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Issuance of shares and convertible bond		566,015,086,000	-
33	Drawdown of borrowings	15.4	980,999,944,995	1,179,109,646,655
34	Repayment of borrowings	15.4	(371,075,871,107)	(332,986,959,000)
36	Dividends paid	17.2	(74,321,222,984)	(71,020,338,234)
40	Net cash flows from financing activities		1,101,617,936,904	775,102,349,421

Nam Long Investment Corporation

B03-DN

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

VND

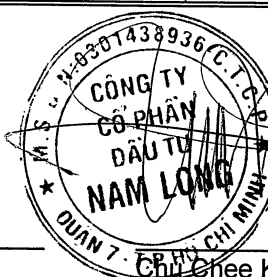
Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents for the year		474,437,305,168	(210,319,807,191)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		45,526,045,057	255,845,852,248
70	Cash and cash equivalents at end of year	4	519,963,350,225	45,526,045,057



Pham Thi Duong Lieu
Preparer



Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

11 March 2019

NOTES TO THE SEPARATE 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 20th amended BRC dated 20 November 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 and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Company</i>	<i>Location</i>	<i>Business</i>	<i>Ownership %</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	100
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
NNH Pagagon Dai Phuoc ("Paragon")	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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11 Floor, Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 December 2018 is 225 employees (31 December 2017: 217 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 9.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 155/2015/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2018 dated 11 March 2019.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group as a whole.

2.2 Applied accounting Standards and System

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

Accordingly, the accompanying separate balance sheet, separate income statement, separate cash flow statement 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 of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 *Applied accounting documentation system*

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

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in 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 Company 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 inventories owned by the Company, 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 separate income statement.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, along with the 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 separate income statement.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 separate 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 separate 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 Company 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 Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

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

3.6 Depreciation and amortisation

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

Machinery and equipment	5 - 12 years
Buildings and structures	25 years
Motor vehicles	6 - 8 years
Office equipment	4 - 8 years
Computer software	5 years

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 Company.

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 - 25 years

LUR with indefinite useful life is not amortised.

Investment properties are derecognised in the separate balance sheet 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 separate 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.

3.9 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period 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 separate income statement over 2 to 5 years:

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Interests in joint ventures

Investments in joint ventures over which the Company has joint control with the other venture are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the joint ventures arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

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 the 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 26 June 2013 issued by the Ministry of Finance. Increases and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the separate 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 separate financial statements and deducted against the value of such investments.

3.11 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.12 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been being 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 period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company'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 Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.14 Appropriation of net profit

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

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

► *Investment and development fund*

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

► *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 separate balance sheet.

3.15 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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 infrastructures are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructures are transferred to the customers.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Revenue recognition (continued)

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 Company'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.

3.16 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 separate 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 Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company 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 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period 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 separate 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 Company 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 Company 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 income tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.17 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.

3.18 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company 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 Company 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.

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	2,309,491,753	903,512,290
Cash in banks	87,749,036,108	36,759,769,428
Cash equivalents (*)	429,904,822,364	7,862,763,339
TOTAL	519,963,350,225	45,526,045,057

(*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interests at the rates ranging from 5.5% to 6.5% per annum.

5. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from related parties (Note 23)	78,209,136,357	166,948,257,703
Trade receivables from other customers	35,816,028,304	78,376,387,099
TOTAL	114,025,164,661	245,324,644,802
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	113,839,403,166	245,138,883,307

6. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to buy land and real estate projects	164,088,631,117	31,381,332,531
- Viet Nam Singapore Industrial Park Hai Phong	111,676,676,364	1,000,000,000
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	29,103,011,589	-
- Land clearance and compensation Board of District 7	19,308,017,957	27,984,607,179
- Others	4,000,925,207	2,396,725,352
Advances to subcontractors	96,897,073,842	51,500,562,227
- Central Construction Joint Stock Company	17,361,072,153	-
- Dien Quang Nguyen Construction Joint Stock Company	2,926,171,230	12,137,084,331
- Others	76,609,830,459	39,363,477,896
Advances to related parties (Note 23)	281,728,649	3,805,132,061
TOTAL	261,267,433,608	86,687,026,819

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

7. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Staff advances for land compensation purposes	33,430,650,000	71,355,337,000
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC")	32,907,860,897	82,440,255,459
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers	11,245,747,920	4,340,100,907
Staff advances for other business purposes	4,703,659,212	5,415,508,910
Loan interest receivable	1,243,055,556	107,126,697,743
Capital withdrawal from Kikyo Valora	-	39,427,250,000
Others	5,534,838,515	9,552,637,571
	<u>89,065,812,100</u>	<u>319,657,787,590</u>
Long-term		
Bank deposits	105,067,696,175	2,724,425,931
Investments in BCC projects (i)	31,603,067,476	34,391,676,806
Others	-	1,990,709,499
	<u>136,670,763,651</u>	<u>39,106,812,236</u>
TOTAL	<u>225,736,575,751</u>	<u>358,764,599,826</u>
<i>In which:</i>		
Other receivables	216,260,168,920	185,950,562,509
Other receivables from related parties (Note 23)	9,476,406,831	172,814,037,317

- (i) 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 Nam Sai Gon Urban Area. The Company has 60% interest in this BCC. As at 31 December 2018, this project was under completion and hand-over stage.

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

8. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	1,420,186,729,593	1,094,068,988,894
Engineering Procurement Contracts ("EPC") services (ii)	2,960,800,502	19,866,583,477
TOTAL	1,423,147,530,095	1,113,935,572,371
(i) Inventory properties under development:		
Hoang Nam Residence Project (*) (**) (***)	828,649,509,436	707,142,669,894
Areco Project (**)	261,152,970,864	172,969,198,974
Tan Thuan Dong Project	128,001,978,878	72,421,436,539
Phuoc Long B Project – extension	76,737,170,946	74,029,045,476
Can Tho Project	46,046,210,829	46,663,022,583
Long An projects (*)	39,844,431,615	2,904,660,272
Go O Moi Project	16,178,106,195	16,285,328,188
VSIP (**)	12,484,917,723	-
Other projects	11,091,433,107	1,653,626,968
(ii) EPC services		
Camelia Project	2,960,800,502	19,866,583,477

(*) The following land use rights have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 15):

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

(**) During the year, the Company capitalised interest amounting to VND 34,639,639,446 (for the year ended 31 December 2017: VND 40,441,656,661) to inventory properties under development.

(***) In accordance with the principle contract dated 20 April 2018, this project would be transferred to NLG – NNR – HR Fuji – a subsidiary of the Company.

9. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investments in subsidiaries (Note 9.1)	4,160,372,351,246	3,488,881,862,880
Investments in jointly-controlled entities (Note 9.2)	1,666,500,000,000	750,000,000,000
Other long-term investments (Note 9.3)	2,000,000,000	2,000,000,000
TOTAL	5,828,872,351,246	4,240,881,862,880

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

9. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

9.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at the balance sheet date comprise the following:

Subsidiaries	Ending balance		Beginning balance	
	Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
	%	VND	%	VND
Paragon	(i) 100	1,012,847,748,366	-	-
Nam Long VCD	(ii) 90.40	1,008,544,090,000	90.40	1,008,544,090,000
Nam Phan	99.96	611,686,896,717	99.96	611,686,896,717
Nguyen Son	(ii), (iv) 87.30	398,843,562,800	87.30	687,034,822,800
NLG – NNR – HR Fuji	(iii) 50.00	355,214,839,707	50.00	355,214,839,707
Nam Long ADC	97.14	286,698,033,000	97.14	286,698,033,000
Nam Khang	100	201,981,690,000	100	201,981,690,000
Kikyo Valora	(iii) 50.00	99,000,000,000	50.00	99,000,000,000
Nam Long PMD	100	77,872,707,656	100	77,872,707,656
Kikyo Flora	(iii), (iv) 50.00	10,000,000,000	50.00	64,000,000,000
Nam Long - Hong Phat	75.25	47,782,500,000	75.25	47,782,500,000
Thao Nguyen	(ii), (iii) 50.00	28,483,116,500	50.00	28,483,116,500
Nguyen Phuc	(iii) 50.00	12,043,166,500	50.00	12,043,166,500
Trading Floor	100	6,000,000,000	100	6,000,000,000
Nam Long Service	100	3,374,000,000	100	2,540,000,000
TOTAL		4,160,372,351,246		3,488,881,862,880

(i) Paragon was established in accordance with the BRC No. 0315398472 dated 20 November 2018, of which the Company owns 100%. The principle activity of this company is to develop and trade real estate.

(ii) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2018 and up to the date of these separate financial statements.

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

(iv) During the year, Nguyen Son and Kikyo Valora redeemed their share capital and returned to their shareholders based on their ownership percentage.

9.2 Investments in jointly controlled entities

Jointly-controlled entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	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
			1,666,500,000,000		750,000,000,000

(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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at and for the year ended 31 December 2018

9. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

9.3 Investment in another entity

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>

10. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to related parties (Note 23)	58,612,787,789	252,029,682,248
Trade payables to other parties	<u>30,221,609,727</u>	<u>130,849,048,068</u>
TOTAL	<u>88,834,397,516</u>	<u>382,878,730,316</u>

11. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount represented advances received from customers for the purchases of apartments, town houses, villas and land which are not yet handed-over.

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from related parties (Note 23)	619,500,000,000	-
Advances from other parties	<u>371,240,872,226</u>	<u>253,248,176,284</u>
TOTAL	<u>990,740,872,226</u>	<u>253,248,176,284</u>

12. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND			
	Beginning balance	Increase in the year	Decrease in the year	Ending balance
Corporate income tax ("CIT")	12,472,437,815	23,770,569,279	(5,508,433,529)	30,734,573,565
In which:				
Current income tax	12,472,437,815	17,561,442,104	(4,767,017,988)	25,266,861,931
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	-	6,209,127,175	(741,415,541)	5,467,711,634
Personal income tax	666,483,557	26,607,004,548	(27,273,488,105)	-
Value-added tax	2,783,614,758	30,883,116,890	(28,891,999,071)	4,774,732,577
Other taxes	<u>2,489,443</u>	<u>3,497,323,675</u>	<u>(1,844,563,550)</u>	<u>1,655,249,568</u>
TOTAL	<u>15,925,025,573</u>	<u>84,758,014,392</u>	<u>(63,518,484,255)</u>	<u>37,164,555,710</u>

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

13. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	256,660,072,285	369,671,525,102
Interest expense payables	136,520,779,433	93,644,116,960
Other operating costs	10,997,574,135	16,933,370,152
TOTAL	404,178,425,853	480,249,012,214
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	273,653,328,923	409,052,295,755
<i>Accrued expenses to related parties (Note 23)</i>	130,525,096,930	71,196,716,459

14. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment contributions received for BCCs (*)	201,769,921,490	98,846,942,190
Deposits received	116,319,617,242	812,385,000
Profit shared to BCC partners	36,331,391,493	61,331,391,493
Maintenance and warranty expenses	11,301,080,792	59,800,503,976
Dividends payable	9,483,454,929	1,035,755,657
Borrowings from individuals	4,320,000,000	17,160,000,000
Other payables	24,246,663,175	15,406,297,979
TOTAL	403,772,129,121	254,393,276,295
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 23)</i>	208,863,028,787	130,863,796,545
<i>Other payables to other parties</i>	194,909,100,334	123,529,479,750

(*) This amount included 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; and

The BCC with Nam Long ADC amounting to VND 56,993,726,134 to develop Ehome 4 North Sai Gon and Indochina Ehome Binh Tan. The Company has 51.2% interest in BCC of Ehome 4 North Sai Gon and 55% interest in Indochina Ehome Binh Tan. As at 31 December 2018, these projects were in completion and hand-over stage.

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

15. LOANS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Current portion of loans from related parties (Notes 15.2 and 23)	474,190,919,348	436,346,310,548
Short-term loans from related parties (Notes 15.1 and 23)	185,975,550,326	204,000,000,000
Short-term loan from a bank (Note 15.1)	69,999,944,995	55,763,336,107
Current portion of long-term loans (Note 15.2)	42,871,074,000	99,522,177,000
	<u>773,037,488,669</u>	<u>795,631,823,655</u>
Long-term		
Bonds (Note 15.3)	622,623,620,017	-
Loans from banks (Note 15.2)	171,386,778,000	228,548,210,000
Loans from related parties (Notes 15.2 and 23)	-	607,704,192,000
	<u>794,010,398,017</u>	<u>836,252,402,000</u>
TOTAL	<u>1,567,047,886,686</u>	<u>1,631,884,225,655</u>

15.1 Short-term loans

Details of the short-term loans are as follows:

	Ending balance	Due date	Purpose	Interest rate	Description of collateral
	VND			(% p.a.)	
Loans from related parties					
Nam Long ADC - Loan 1	30,000,000,000	26 March 2019	Support working capital needs	8.0	Unsecured
Nam Long ADC - Loan 2	51,000,000,000	24 September 2019		6.0	
Nguyen Son	60,000,000,000	28 April 2019		6.0	
Nam Long Hong Phat	44,975,550,326	27 September 2019		6.0	
TOTAL	<u>185,975,550,326</u>				
Bank loan					
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	<u>69,999,944,995</u>	22 Mar 2019	Support working capital needs	6.7	Land used rights and associated assets of An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 9)

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

15. LOANS (continued)

15.2 Long-term loans

Details of the long-term loan are as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Due date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i> (%/p.a.)	<i>Description of collaterals</i>
Loans from related parties					
Nguyen Son - Loan 1	175,251,822,348	27 December 2019	Support working capital needs	7.0	Unsecured
Nguyen Son - Loan 2	29,512,932,000	28 April 2019		6.0	
Nam Phan	269,426,165,000	24 May 2019		6.0	
TOTAL	474,190,919,348				
<i>In which:</i>					
Current portion	474,190,919,348				
Bank loan - Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	214,257,852,000	From 12 January 2019 to 12 October 2022	Purchase Hoang Nam project	9.9	Land use rights of Hoang Nam Project (Note 9)
TOTAL	214,257,852,000				
<i>In which:</i>					
Current portion	42,871,074,000				
Long-term loan	171,386,778,000				

15.3 Bond

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 working capital requirements.

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

15. LOANS (continued)

15.4 Movements of loans and bond during the year

				VND
	Loans	Bonds		Total
Beginning balance	1,631,884,225,655	-	1,631,884,225,655	
Drawdown from borrowings	320,999,944,995	660,000,000,000	980,999,944,995	
Repayment from borrowings	(371,075,871,107)		(371,075,871,107)	
Offsetting to investment to a subsidiary	(637,384,032,874)	-	(637,384,032,874)	
Cost of issuing bonds	-	(37,376,379,983)	(37,376,379,983)	
Ending balance	<u>944,424,266,669</u>	<u>622,623,620,017</u>	<u>1,567,047,886,686</u>	

16. PROVISIONS

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

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

17. OWNERS' EQUITY

17.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Equity component of convertible bond	Undistributed earnings	Total
	VND					
Previous year						
Beginning balance	1,421,145,100,000	492,161,147,061	5,940,860,165	40,503,427,830	330,100,694,490	2,289,851,229,546
Stock dividends	141,537,390,000	-	-	-	(141,537,390,000)	-
Issuance of new shares	9,581,600,000	(110,000,000)	-	-	-	9,471,600,000
Net profit for the year	-	-	-	-	581,151,289,209	581,151,289,209
Cash dividends declared	-	-	-	-	(70,762,455,015)	(70,762,455,015)
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(22,790,000,000)	(22,790,000,000)
Ending balance	1,572,264,090,000	492,051,147,061	5,940,860,165	40,503,427,830	676,162,138,684	2,786,921,663,740
Current year						
Beginning balance	1,572,264,090,000	492,051,147,061	5,940,860,165	40,503,427,830	676,162,138,684	2,786,921,663,740
Issuance of new shares (i)	331,258,970,000	250,839,856,000	-	-	-	582,098,826,000
Stock dividends (ii)	212,242,570,000	-	-	-	(212,242,570,000)	-
Conversion of convertible bonds (iii)	275,603,550,000	245,617,361,306	-	(40,503,427,830)	-	480,717,483,476
Net profit for the year	-	-	-	-	1,086,102,330,984	1,086,102,330,984
Cash dividends declared (iv)	-	-	-	-	(82,768,922,256)	(82,768,922,256)
Appropriation to other funds	-	-	-	-	(5,350,000,000)	(5,350,000,000)
Appropriation to bonus and welfare fund (v)	-	-	-	-	(37,450,000,000)	(37,450,000,000)
Ending balance	2,391,369,180,000	988,508,364,367	5,940,860,165	-	1,424,452,977,412	4,810,271,381,944

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

17. OWNERS' EQUITY (continued)

17.1 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.

- (i) 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) On 28 September 2018, according to the application for conversion of convertible bonds into ordinary shares from the bondholders, the Company issued 27,560,355 ordinary shares to convert 500 bonds at par value amounting to 275,603,550,000 VND 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.
- (iv) 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.
- (v) In accordance with the Resolution of Shareholders No. 1/2018/NQ/DHDCD/NLG dated 21 April 2018, the Company's shareholders approved the appropriation of bonus and welfare fund at 7% of profit after tax.

17.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	Current year	Previous year
Contributed capital		
Beginning balance	1,572,264,090,000	1,421,145,100,000
Increase	819,105,090,000	151,118,990,000
Ending balance	2,391,369,180,000	1,572,264,090,000
Stock dividends declared	212,242,570,000	141,537,390,000
Cash dividends declared	82,768,922,256	70,762,455,015
Dividends paid in cash	74,321,222,984	71,020,338,234

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

17. OWNERS' EQUITY (continued)

17.3 Share capital

	Number of shares	
	As at 31 December 2018	As at 31 December 2017
Authorised shares	239,136,918	157,226,409
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	239,136,918	157,226,409
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	239,136,918	157,226,409
Par value of outstanding share: VND 10,000/share. (31 December 2017: VND 10,000/share).		

18. REVENUES

18.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Gross revenues	943,101,614,309	1,110,864,835,094
<i>In which:</i>		
Revenue from Engineering Procurement Contract ("EPC") services	676,004,734,070	698,626,633,136
Sale of land, apartments, town houses and villas	174,665,309,064	261,890,973,875
Rendering of services	92,431,571,175	150,347,228,083
Less		
Sale returns	-	(1,484,466,390)
Net revenues	943,101,614,309	1,109,380,368,704
<i>In which:</i>		
Revenue from EPC services	676,004,734,070	698,626,633,136
Sale of land, apartments, town houses and villas	174,665,309,064	260,406,507,485
Rendering of services	92,431,571,175	150,347,228,083
<i>In which:</i>		
Sale to related parties (Note 23)	762,410,315,215	834,663,593,753
Sale to other parties	180,691,299,094	274,716,774,951

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

18. REVENUES (continued)

18.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Dividends income and gain from investments	1,021,231,384,332	644,573,930,702
Interest income from bank deposits	30,527,495,787	1,757,446,632
Interest income from loan to a related party	14,387,389,421	21,417,841,567
TOTAL	<u>1,066,146,269,540</u>	<u>667,749,218,901</u>

19. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of EPC services (*)	481,027,374,277	663,781,282,148
Cost of rendering of services	74,928,867,645	108,109,768,834
Cost of land, apartments, town houses and villas (*)	72,713,129,387	146,911,857,189
TOTAL	<u>628,669,371,309</u>	<u>918,802,908,171</u>

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

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

(*) Being included in costs of property inventories sold are the following accruals:

	Current year			Previous year		VND
	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 project development services	440,825,873,254	40,201,501,023	481,027,374,277	626,326,391,512	37,454,890,636	663,781,282,148
Cost of land, apartments, town houses and villas	44,313,460,556	28,399,668,831	72,713,129,387	146,911,857,189	-	146,911,857,189
TOTAL	485,139,333,810	68,601,169,854	553,740,503,664	773,238,248,701	37,454,890,636	810,693,139,337

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

20. FINANCE EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Interest expenses on bank loans and bonds	120,145,913,088	127,115,955,618
Share profit to BCC partners	-	17,333,605,875
Other finance expenses	-	807,869,471
TOTAL	120,145,913,088	145,257,430,964

21. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

		VND
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Consultant fees	7,360,745,733	1,782,314,455
Marketing and show-houses construction cost	6,804,774,269	2,208,504,654
Salary expenses	5,432,928,979	2,899,583,982
Interest supporting expenses	15,963,160	4,103,352,189
Commission fees	-	8,589,182,364
Others	2,475,366,169	4,986,628,760
	<u>22,089,778,310</u>	<u>24,569,566,404</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	90,056,337,040	77,930,115,326
External services	22,951,314,681	12,771,621,905
Rental expenses	8,743,974,413	8,210,688,756
Depreciation	896,305,983	1,040,607,076
Others	17,247,734,834	13,006,253,476
	<u>139,895,666,951</u>	<u>112,959,286,539</u>
TOTAL	161,985,445,261	137,528,852,943

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

22. CORPORATE INCOME TAX

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

The tax returns filed by the Company 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 separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

22.1 CIT expense

		VND
	Current year	Previous year
Current CIT expense	17,561,442,104	7,463,483,216
Adjustment for under accrual of tax from previous years	-	314,276,536
Deferred tax income	(1,209,995,375)	(10,993,282,300)
TOTAL	16,351,446,729	(3,215,522,548)

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

		VND
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,102,453,777,713	577,935,766,661
At applicable CIT rate of tax 20%	220,490,755,542	115,587,153,332
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expenses</i>		
Share profit to BCC partners	-	3,466,721,175
Expenses with inadequate supporting documents	1,439,899,542	2,527,501,940
Difference between actual interest rate and nominal interest rate on convertible bond	1,289,239,073	1,181,440,047
Under provision of CIT from previous years	-	314,276,536
Tax losses carried forward	(2,622,170,562)	-
Dividends income exempted	(204,246,276,866)	(128,914,786,140)
Unrecognised deferred tax	-	2,622,170,562
CIT expense (income)	16,351,446,729	(3,215,522,548)

22.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Company for the year differs from profit as reported in the separate 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 Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

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

22. CORPORATE INCOME TAX (continued)

22.3 Deferred tax

The following are the major deferred tax assets and liabilities recognized by the Company, and the movements thereon, during the current and previous years.

	<i>Separate balance sheet</i>		<i>Separate income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Deferred tax assets				
Accrued expenses	12,122,128,927	12,778,633,957	(656,505,030)	7,977,465,431
Temporary difference in cost of sales	2,152,876,483	1,902,829,419	250,047,064	319,444,390
Interest rate support	1,616,453,341	-	1,616,453,341	-
Others	647,954,204	647,954,204	-	-
	16,539,412,955	15,329,417,580		
Deferred tax liabilities				
Deferred tax loss	-	-	-	2,696,372,479
	-	-		
Net deferred tax income			1,209,995,375	10,993,282,300

23. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
			<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Long PMD	Subsidiary	Office rental fee, Management services fee (*)	6,983,315,702	6,231,023,894
			849,297,534	-
Nam Long Service	Subsidiary	Management services fee	7,053,840,633	8,832,750,772
		Capital contribution	834,000,000	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan drawdown	52,000,000,000	131,110,795,000
		Loan repayment	-	130,110,795,000
		Dividend income	17,485,983,000	17,485,983,000
		Profit sharing to of Tien Hung	25,000,000,000	11,293,547,066
		Management services fee	23,927,139,973	9,984,631,121
		BCC Capital repayment	12,400,000,000	-
		Management services fee (*)	28,312,797,499	-
Trading Floor	Subsidiary	Commission expenses	48,930,011,847	46,977,270,310
		Management services fee (*)	1,822,057,748	4,410,181,293

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

23. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the year were as follows: (continued)

				VND
Related party	Relationship	Transaction	Current year	Previous year
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	210,181,902,141	432,938,165,291
		Dividends income	49,300,000,000	34,780,000,000
		Profit sharing to of a Ehome	1,510,014,702	7,550,073,511
		Management services fee (*)	3,027,229,609	-
Nguyen Phuc	Subsidiary	Dividends income	-	28,000,000,000
		Management services fee (*)	1,858,513,536	-
Nam Long VCD	Subsidiary	Collection of loan Lending	218,474,190,411	54,602,700,000
		Capital contribution	9,000,000,000	45,200,000,000
		Interest income	-	38,221,890,000
		Dividends income	14,387,389,421	21,338,674,900
		Revenue from consultant services (*)	418,545,797,350	-
			258,068,618,094	17,186,300,000
Nguyen Son	Subsidiary	Loan drawdown	60,000,000,000	658,000,000,000
		Dividend income	70,094,488,200	480,574,848,000
		Loan repayment	380,285,748,200	342,949,497,452
		Revenue from management consultant service fee (*)	12,301,384,940	81,668,570,600
		Capital repayment	288,191,260,000	-
		Loan interest	24,705,840,276	38,521,310,352
Nam Phan	Subsidiary	Loan drawdown	-	605,000,000,000
		Capital contribution	-	290,000,000,000
		Loan repayment	344,573,835,000	179,000,000,000
		Loan interest	31,456,971,773	32,962,249,996
		Revenue from management consultant service fee (*)	5,064,589,600	40,895,980,921
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan drawdown	140,000,000,000	40,000,000,000
		BCC capital repayment	-	49,966,429,146
		Dividend income	66,384,284,674	34,586,901,000
		Loan repayment	115,024,449,674	20,000,000,000
		Profit BCC NL-HP	9,076,000,000	-
		Revenue from management consultant service fee (*)	9,783,399,323	19,311,085,939
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Revenue from EPC services (*)	41,305,940,047	410,490,335,000
		Dividend income	110,000,000,000	-
Kikyo Flora	Subsidiary	Revenue from EPC Services (*)	99,945,016,765	83,736,620,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Revenue from EPC Services (*)	14,982,205,065	141,217,940,000
		Dividend income	25,000,000,000	-
		Capital contribution	-	116,927,250,000
		Advance for VSIP Hai Phong project	115,399,232,242	-
NNH Mizuki	Joint venture	Revenue from management consultant service fee (*)	285,089,265,455	35,746,580,000

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

23. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the year were as follows: (continued)

		VND
	Current year	Previous year
(*) Sale to related parties (Note 18.1)	762,410,315,215	834,663,593,753

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

			VND	VND
Related party	Relationship	Transaction	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 5)				
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant service fee	25,679,365,900	35,200,000,000
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant service fee	23,563,275,000	3,377,340,002
		Rental fee	-	6,222,259,721
		Transferring land	-	19,479,344,000
		Long An project	-	60,062,970,000
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant service fee	11,115,461,847	-
Kikyo Flora	Subsidiary	EPC services fee	8,236,862,442	-
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Management consultant service fee	1,850,998,155	13,293,294,127
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	EPC services fee	-	27,170,781,000
Individuals	Related party	Sale of apartment	161,005,097	341,755,097
Other companies	Subsidiary	Management consultant service fee	7,602,167,916	1,800,513,756
			78,209,136,357	166,948,257,703
Short-term advances to suppliers (Note 6)				
Nam Vien	Indirect subsidiary	Management consultant service fee	281,728,649	149,427,000
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management consultant service fee	-	3,655,705,061
			281,728,649	3,805,132,061

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

23. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

				VND
Related party	Relationship	Transaction	Ending balance	Beginning balance
Other short-term receivables (Note 7)				
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital withdrawal receivable	5,160,000,000	18,000,000,000
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan interest Disposal of tools	-	105,883,642,187 2,197,028,413
Kikyo Valora	Subsidiary	Advance for land purchasing	-	39,427,250,000
NNH Mizuki	Joint venture	Payment on behalf	-	550,000,000
Other companies	Subsidiary	Other payables	4,316,406,831	6,756,116,717
			9,476,406,831	172,814,037,317
Short-term trade payables (Note 10)				
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant service fee	32,083,783,589	21,983,578,442
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	22,979,031,824	225,460,477,248
Other companies	Subsidiary	Management consultant service fee	3,549,972,376	4,585,626,558
			58,612,787,789	252,029,682,248
Short-term advance from customers (Note 12)				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary		600,000,000,000	-
Nguyen Son	Subsidiary		19,500,000,000	-
			619,500,000,000	-
Other short-term payables (Note 14)				
Kikyo Valora	Subsidiary	Investment VSIP Hai Phong	115,399,232,242	-
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	56,993,726,134	69,393,726,134
		Profit share for Ehome Project	36,331,391,493	61,331,391,493
Nam Phan	Subsidiary	Investment contribution received for BCC	138,678,918	138,678,918
			208,863,028,787	130,863,796,545

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

23. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

				VND
Related party	Relationship	Transaction	Ending balance	Beginning balance
Loans (Note 15)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	269,426,165,000	614,000,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	264,764,754,348	585,050,502,548
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan	81,000,000,000	29,000,000,000
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan	44,975,550,326	20,000,000,000
			660,166,469,674	1,248,050,502,548
Short-term accrued expenses (Note 13)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	68,709,360,657	37,535,722,219
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	55,660,483,961	30,954,643,685
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan interest	4,402,252,312	1,520,555,555
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan interest	1,753,000,000	1,185,795,000
			130,525,096,930	71,196,716,459

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

	VND	
	Current year	Previous year
Remuneration to members of the BOD	9,232,382,800	8,725,511,167
Remuneration to members of the Management	7,827,376,210	6,995,757,380
TOTAL	17,059,759,010	15,721,268,547

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at and for the year ended 31 December 2018**24. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES*****Operating lease commitments****As lessee*

The Company leases office space for its head office in Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam owned by Nam Long Development Corporation - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 31 December 2018 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Less than one year	3,962,057,894	8,440,505,020
From one to five years	-	3,635,098,692
TOTAL	3,962,057,894	12,075,603,712

Capital commitments

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

	VND		
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
Fuji Residence project	241,649,840,000	(134,462,250,000)	107,187,590,000
Hoang Nam project	33,757,690,000	(14,090,970,000)	19,666,720,000
Kikyo Residence project	143,371,200,000	(16,937,020,000)	126,434,180,000
Nguyen Son project	13,839,020,000	(3,615,900,000)	10,223,120,000
Others	6,736,570,000	(1,325,160,000)	5,411,410,000
TOTAL	439,354,320,000	(170,431,300,000)	268,923,020,000

25. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

In January 2019, the Company signed Capital Transfer Agreement with Portsville Pte Ltd to acquire 70% of share capital in Dong Nai Waterfront City LLC, who owns Dong Nai Waterfront Residence Project on an area of 169,310 m2 located in Dong Nai Province, Vietnam. Up to the date of these separate financial statements, this transaction was still in progress.

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 separate financial statements of the Company.


Pham Thi Duong Lieu
Preparer


Luong Thi Kim Thoa
Chief Accountant


Chu Chee Kwang
General Director

11 March 2019