

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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 - 42

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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp 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 Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
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 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 Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

(*) Công ty 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 Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	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

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 2019.

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 2019.

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 2019, 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 ("Nhóm Công ty") năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 11 tháng 3 năm 2020.

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 Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60755865/21247068

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 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Trọng Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.751.301.737.417	2.410.395.280.441
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	604.321.144.242	519.963.350.225
111	1. Tiền		388.818.948.520	90.058.527.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.502.195.722	429.904.822.364
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.058.630.137	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	31.058.630.137	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		787.712.454.507	464.172.648.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	232.418.001.379	114.025.164.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	450.137.750.564	261.267.433.608
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	105.342.464.059	89.065.812.100
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
141	1. Hàng tồn kho		1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.651.842.429	3.111.751.247
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	308.849.998	1.382.164.413
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15	5.342.992.431	1.700.300.373
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	29.286.461
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.319.921.155.270	6.000.478.168.795
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		352.482.701.584	136.670.763.651
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	352.482.701.584	136.670.763.651
220	II. Tài sản cố định		15.049.159.956	4.757.652.960
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.025.222.667	2.729.900.182
222	Nguyên giá		15.610.225.993	8.952.658.083
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.585.003.326)	(6.222.757.901)
227	2. Tài sản cố định vô hình		7.023.937.289	2.027.752.778
228	Nguyên giá		13.295.146.530	6.415.958.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.271.209.241)	(4.388.205.752)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	190.850.089.742	2.650.192.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		190.850.089.742	2.650.192.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	6.732.756.276.425	5.828.872.351.246
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	12.2	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	-	2.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.782.927.563	27.527.208.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.500.266.051	10.987.795.983
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	15.282.661.512	16.539.412.955
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

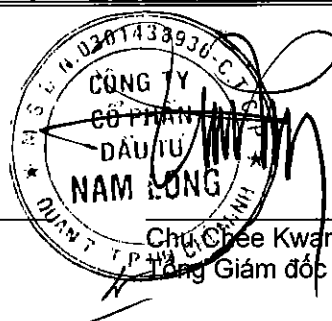
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.197.321.915.545	3.600.602.067.292
310	I. Nợ ngắn hạn		3.821.743.954.507	2.754.394.296.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	162.881.336.099	88.834.397.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.986.308.584.081	990.740.872.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	117.176.237.998	37.164.555.710
314	4. Phải trả người lao động		29.813.593.042	23.683.436.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	506.573.315.451	404.178.425.853
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	500.887.441.034	403.772.129.121
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	18	473.295.883.659	773.037.488.669
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	44.807.563.143	32.982.990.975
330	II. Nợ dài hạn		1.375.577.961.038	846.207.771.059
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.910.527.875	3.211.943.075
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	1.323.935.090.835	794.010.398.017
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	48.732.342.328	48.985.429.967
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	4.873.900.977.142	4.810.271.381.944
411	1. Vốn cổ phần		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.579.156.942.010	1.424.452.977.412
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.118.332.320.996	385.460.619.274
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		460.824.621.014	1.038.992.358.138
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.071.222.892.687	8.410.873.449.236

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chée Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

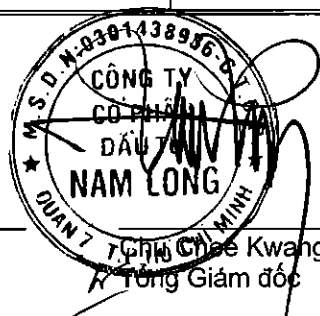
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.682.641.955.479	943.101.614.309
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.682.641.955.479	943.101.614.309
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.111.728.952.575)	(628.669.371.309)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		570.913.002.904	314.432.243.000
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	423.323.083.920	1.066.146.269.540
22	7. Chi phí tài chính	24	(139.883.528.132)	(120.145.913.088)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(126.951.822.337)	(120.145.913.088)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(27.539.378.795)	(22.089.778.310)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(198.561.230.318)	(139.895.666.951)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.251.949.579	1.098.447.154.191
31	11. Thu nhập khác		11.474.196.661	4.376.987.005
32	12. Chi phí khác		(8.119.695.617)	(370.363.483)
40	13. Lợi nhuận khác		3.354.501.044	4.006.623.522
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		631.606.450.623	1.102.453.777.713
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(50.167.247.316)	(17.561.442.104)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(1.256.751.443)	1.209.995.375
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		580.182.451.864	1.086.102.330.984


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ngày 11 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		631.606.450.623	1.102.453.777.713
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.245.248.914	1.659.133.538
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(410.647.603.520)	(1.066.146.269.540)
06	Chi phí lãi vay	24	126.951.822.337	120.145.913.088
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		351.155.918.354	158.112.554.799
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(319.706.605.416)	269.948.362.206
10	Tăng hàng tồn kho		(30.024.089.282)	(319.413.748.304)
11	Tăng các khoản phải trả		922.007.754.774	89.688.729.690
12	Tăng chi phí trả trước		(1.439.155.653)	(7.814.188.715)
14	Tiền lãi vay đã trả		(95.594.637.531)	(61.412.582.454)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.658.395.392)	(5.508.433.529)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(164.056.500)	(318.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		794.576.733.354	123.282.393.693
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(57.935.100.467)	(4.304.677.455)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	3.738.227.580
23	Tiền chi thuần cho vay		(31.058.630.137)	(9.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	240.924.880.967
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.129.804.638.179)	(1.930.181.748.366)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		46.210.000.000	93.427.250.000
27	Tiền lãi và cổ tức		397.731.644.616	854.933.041.845
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(774.856.724.167)	(750.463.025.429)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	566.015.086.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu quỹ	21.1	(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay	18.4	1.039.081.212.366	980.999.944.995
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18.4	(493.057.796.995)	(371.075.871.107)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(184.654.691.141)	(74.321.222.984)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		64.637.784.830	1.101.617.936.904

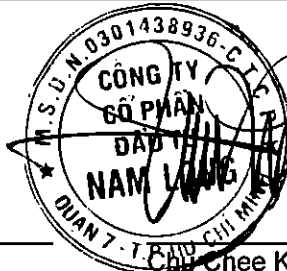
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		84.357.794.017	474.437.305.168
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		519.963.350.225	45.526.045.057
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	604.321.144.242	519.963.350.225


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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

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

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	89,33
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Pagagon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	99,87
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 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 Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ Vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 sân giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 234 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 225 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 12.1. 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 11 tháng 3 năm 2020.

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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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.

3.15 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.

3.16 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

3.17 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.421.237.573	2.309.491.753
Tiền gửi ngân hàng	387.397.710.947	87.749.036.108
Các khoản tương đương tiền (*)	215.502.195.722	429.904.822.364
TỔNG CỘNG	604.321.144.242	519.963.350.225

(*) 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. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 5,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 27)	177.775.308.667	78.209.136.357
Phải thu các khách hàng khác	54.642.692.712	35.816.028.304
TỔNG CỘNG	232.418.001.379	114.025.164.661
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	232.232.239.884	113.839.403.166

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	173.952.713.105	164.088.631.117
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	126.517.440.795	29.103.011.589
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	22.004.463.804	-
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.308.017.957
- Khu công nghiệp Hải Phòng VSIP	-	111.676.676.364
- Khác	5.853.056.187	4.000.925.207
Trả trước cho các nhà thầu phụ	267.143.736.480	96.897.073.842
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	17.361.072.153
- Các nhà thầu phụ khác	81.129.923.243	73.386.979.689
Trả trước cho bên liên quan (TM số 27)	9.041.300.979	281.728.649
TỔNG CỘNG	450.137.750.564	261.267.433.608

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	32.176.402.657	32.907.860.897
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	26.455.176.343	33.430.650.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	20.848.458.051	11.245.747.920
Phải thu cổ tức	18.129.120.000	-
Tạm ứng khác cho nhân viên	3.280.773.566	4.703.659.212
Khác	4.452.533.442	6.777.894.071
	105.342.464.059	89.065.812.100
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	352.482.701.584	105.067.696.175
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	-	31.603.067.476
	352.482.701.584	136.670.763.651
TỔNG CỘNG	457.825.165.643	225.736.575.751
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác các bên khác	434.042.305.479	216.260.168.920
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 27)	23.782.860.164	9.476.406.831

(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 2019, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

(ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.319.433.556.400	1.420.186.729.593
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	3.124.109.702	2.960.800.502
TỔNG CỘNG	1.322.557.666.102	1.423.147.530.095
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*) (**)(***)	954.306.959.141	828.649.509.436
Dự án Areco (*) (**)	134.834.850.283	261.152.970.864
Dự án Phước Long B - mở rộng	79.894.074.535	76.737.170.946
Dự án Tân Thuận Đông	51.867.624.055	128.001.978.878
Dự án Cần Thơ	50.936.238.469	46.046.210.829
Dự án Long An (*)	10.352.127.885	39.844.431.615
Dự án VSIP	8.601.064.397	12.484.917.723
Dự án Gò Ô Môi	6.997.586.236	16.178.106.195
Các dự án khác	21.643.031.399	11.091.433.107
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Camelia	3.124.109.702	2.960.800.502
(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 18):		
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và		
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 13.187.599.910 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 34.639.639.446 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. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng.		

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh	222.000.000	1.224.041.096
Công cụ, dụng cụ	86.849.998	158.123.317
	<u>308.849.998</u>	<u>1.382.164.413</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	6.622.333.841	3.194.224.035
Hoa hồng môi giới	1.323.914.770	7.793.571.948
Khác	5.554.017.440	-
	<u>13.500.266.051</u>	<u>10.987.795.983</u>
TỔNG CỘNG	13.809.116.049	12.369.960.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m² tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 17). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 12.1)	5.066.256.276.425	4.160.372.351.246
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 12.2)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 12.3)	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.732.756.276.425</u>	<u>5.828.872.351.246</u>

12.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

Công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Paragon	(i) 100	1.369.922.854.545	100	1.012.847.748.366
Nam Long VCD	(ii) 89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	(i), (iii) 50,00	735.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	611.686.896.717
Nam Long ADC	(iv) 97,87	296.020.363.000	97,14	286.698.033.000
Kikyo Valora	(i), (iii) 50,00	291.500.000.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	(i) 100	258.279.909.656	100	77.872.707.656
Nguyễn Sơn	(v) 87,30	215.449.132.800	87,30	398.843.562.800
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Kikyo Flora	(iii) 50,00	10.000.000.000	50,00	10.000.000.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	(i) 100	5.874.000.000	100	3.374.000.000
Vận tải Nam Long	(vi) 100	8.000.000.000	-	-
Thảo Nguyễn	(vii) -	-	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	(vii) -	-	50,00	12.043.166.500
TỔNG CỘNG		<u>5.066.256.276.425</u>		<u>4.160.372.351.246</u>

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại NLG – NNR – HR Fuji, Paragon, Kikyo Valora, Nam Long PMD và Dịch vụ Nam Long với số tiền lần lượt là 380.000.000.000 VND, 357.075.106.179 VND, 192.500.000.000 VND, 180.407.202.000 VND và 2.500.000.000 VND.

(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 2019 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) Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã mua thêm 817.465 cổ phần, tương ứng với 2,73% vốn góp tại Nam Long ADC từ các nhà đầu tư khác với giá là 9.322.330.000 VND.

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

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

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (v) Trong năm, Nguyên Sơn đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.
- (vi) Vận tải Nam Long được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0315925986 ngày 26 tháng 9 năm 2019, trong đó Công ty sở hữu 100%. Hoạt động chính của công ty là dịch vụ vận tải.
- (vii) Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Thảo Nguyên cho Công ty TNHH Tăng Tốc với giá chuyển nhượng là 35.400.000.000 VND; và
- Vào ngày 1 tháng 8 năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Nguyên Phúc cho Dịch vụ Nam Long, một công ty con khác, với giá chuyển nhượng là 12.750.000.000 VND.

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ Phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			1.666.500.000.000		1.666.500.000.000

- (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.

12.3 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

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã thanh lý giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam cho một bên thứ ba với số tiền là 1.600.000.000 VND.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)	137.378.768.144	58.612.787.789
Phải trả cho các bên khác	25.502.567.955	30.221.609.727
TỔNG CỘNG	162.881.336.099	88.834.397.516

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

14. 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 27)	1.144.222.200.000	619.500.000.000
Bên khác	842.086.384.081	371.240.872.226
TỔNG CỘNG	1.986.308.584.081	990.740.872.226

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.700.300.373	112.075.116.302	(108.432.424.244)	5.342.992.431
Các loại thuế khác	29.286.461	-	(29.286.461)	-
TỔNG CỘNG	1.729.586.834	112.075.116.302	(108.461.710.705)	5.342.992.431
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	30.734.573.565	61.425.207.015	(31.658.395.392)	60.501.385.188
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	25.266.861.931	50.167.247.316	(31.658.395.392)	43.775.713.855
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.467.711.634	11.257.959.699	-	16.725.671.333
Thuế thu nhập cá nhân	4.774.732.577	44.345.149.737	(40.464.021.880)	8.655.860.434
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	208.308.450.733	(161.780.512.347)	46.527.938.386
Các loại thuế khác	1.655.249.568	1.614.015.529	(1.778.211.107)	1.491.053.990
TỔNG CỘNG	37.164.555.710	315.692.823.014	(235.681.140.726)	117.176.237.998

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong kỳ.

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	312.387.717.982	256.660.072.285
Chi phí lãi vay phải trả	186.720.441.730	136.520.779.433
Các khoản chi phí hoạt động khác	7.465.155.739	10.997.574.135
TỔNG CỘNG	506.573.315.451	404.178.425.853
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	326.608.014.179	273.653.328.923
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 27)	179.965.301.272	130.525.096.930

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	302.492.290.225	201.769.921.490
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (**)	100.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	38.320.608.750	36.331.391.493
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	26.789.894.430	11.301.080.792
Phải trả cổ tức	13.580.321.054	9.483.454.929
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.620.000.000	4.320.000.000
Nhận ký quỹ	983.634.000	116.319.617.242
Khác	17.100.692.575	24.246.663.175
TỔNG CỘNG	500.887.441.034	403.772.129.121
Trong đó:		
Phải trả khác	405.434.427.232	194.909.100.334
Phải trả bên liên quan (TM số 27)	95.453.013.802	208.863.028.787

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 245.498.564.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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 (TM số 11). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.726.134 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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 2019, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

(**) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Đặt cọc để chuyển nhượng 15% phần vốn góp tại Paragon cho một bên thứ ba. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền nhận đặt cọc từ công ty này là 100.000.000.000 VND.

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

18. VAY

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 18.1 và 27)	410.013.883.659	660.166.469.674
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 18.1)	63.282.000.000	69.999.944.995
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.2)	-	42.871.074.000
	<u>473.295.883.659</u>	<u>773.037.488.669</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 18.3)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ bên liên quan (TM số 18.2 và 27)	517.694.604.348	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 18.2)	179.999.212.366	171.386.778.000
	<u>1.323.935.090.835</u>	<u>794.010.398.017</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.797.230.974.494</u>	<u>1.567.047.886.686</u>

18.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
VCD	130.000.000.000	Ngày 19 tháng 6 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Nam Long	70.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2020		6,0	
ADC - Vay 1	50.000.000.000	Ngày 24 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long	33.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2020		8,0	
ADC - Vay 3	44.975.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long Hồng Phát – Vay 1	15.038.333.333	Ngày 23 tháng 8 năm 2020		6,0	
Nam Long Hồng Phát – Vay 2	40.000.000.000	Ngày 15 tháng 6 năm 2020		6,0	
Nam Khang	27.000.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2020		6,0	
Paragon					
TỔNG CỘNG	<u>410.013.883.659</u>				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	<u>63.282.000.000</u>	Ngày 25 tháng 9 năm 2020	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,5-7,5	Quyền sử dụng 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.2 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					
Nam Phan	289.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tin chấp
Nguyễn Sơn	228.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6,0	
TỔNG CỘNG	<u>517.694.604.348</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay ngắn hạn	-				
Vay dài hạn	517.694.604.348				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	<u>179.999.212.366</u>	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia (TM số 9)
<i>Trong đó:</i>					
Vay ngắn hạn	-				
Vay dài hạn	179.999.212.366				

18.3 Trái phiếu

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh là tổ chức thu xếp cho Công ty để 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 và đầu tư cho các dự án.

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

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	944.424.266.669	622.623.620.017	1.567.047.886.686
Tiền thu từ đi vay	1.039.081.212.366	-	1.039.081.212.366
Tiền chi trả nợ gốc	(493.057.796.995)	-	(493.057.796.995)
Cần trừ với khoản đầu tư vào công ty con	(183.394.430.000)	-	(183.394.430.000)
Cần trừ với nợ phải thu	(136.063.551.667)	-	(136.063.551.667)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.617.654.104	3.617.654.104
Số cuối năm	<u>1.170.989.700.373</u>	<u>626.241.274.121</u>	<u>1.797.230.974.494</u>

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	32.982.990.975	12.786.638.100
Trích lập quỹ (TM số 21.1)	40.540.000.000	37.450.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(28.715.427.832)</u>	<u>(17.253.647.125)</u>
Số cuối năm	<u>44.807.563.143</u>	<u>32.982.990.975</u>

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *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	VND
Năm trước						
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	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	582.098.826.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	(212.242.570.000)	-
Chuyển đổi trái phiếu						
Chuyển đổi	275.603.550.000	245.617.361.306	-	(40.503.427.830)	-	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.086.102.330.984	1.086.102.330.984
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(82.768.922.256)	(82.768.922.256)
Lương thưởng của						
Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(5.350.000.000)	(5.350.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm nay						
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	-	5.940.860.165	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	188.556.930.000	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	17.099.640.000	-	-	-	-	17.099.640.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(296.730.939.400)	-	580.182.451.864	580.182.451.864
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	(188.751.557.266)	(188.751.557.266)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iv)	-	-	-	-	(40.540.000.000)	(40.540.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Vào ngày 19 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành thêm 18.855.693 cổ phiếu theo mệnh giá theo tỷ lệ 8,23% 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 2018, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2019, Công ty đã nhận được Công văn số 5856/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 1.709.964 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 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 12/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019, từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi. Vào ngày 23 tháng 10 năm 2019, 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 21, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

- (ii) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2019, Công ty đã nhận được Công văn số 2995/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận giao dịch mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, Công ty mua lại 10.000.000 cổ phiếu với giá mua là 29.673 VND/cổ phiếu phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 12a/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019.

- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 5 năm 2019 và Số 41/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2019, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt tại mức 2.92% và tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4.78% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

- (iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

21.2 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	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong năm	205.656.570.000	819.105.090.000
Vốn góp cuối năm	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	188.751.557.266	82.768.922.256
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	184.654.691.141	74.321.222.984

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu được phép phát hành	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	-
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	249.702.575	239.136.918

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018:10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	814.063.626.970	676.004.734.070
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	808.262.314.955	174.665.309.064
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.316.013.554	92.431.571.175
TỔNG CỘNG	1.682.641.955.479	943.101.614.309
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 27)	1.018.688.970.162	762.410.315.215
Doanh thu với khách hàng khác	663.952.985.317	180.691.299.094

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	398.217.394.894	1.021.231.384.332
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.543.916.148	30.527.495.787
Lãi từ thanh lý Thảo Nguyên và Nguyên Phúc (TM số 12.1)	7.623.717.000	-
Lãi cho bên liên quan vay	3.938.055.878	14.387.389.421
TỔNG CỘNG	423.323.083.920	1.066.146.269.540

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	559.627.542.953	72.713.129.387
Giá vốn từ dịch vụ EPC	510.468.317.849	481.027.374.277
Giá vốn dịch vụ cung cấp	41.633.091.773	74.928.867.645
TỔNG CỘNG	1.111.728.952.575	628.669.371.309

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	126.951.822.337	120.145.913.088
Chia lợi nhuận cho bên liên quan theo HĐHTKD	12.275.480.400	-
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (TM số 12.3)	400.000.000	-
Khác	256.225.395	-
TỔNG CỘNG	139.883.528.132	120.145.913.088

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng, tiếp thị, nhà mẫu	19.834.448.148	7.740.992.843
Chi phí nhân viên	2.108.510.729	5.432.928.979
Chi phí tư vấn	1.827.936.937	6.124.500.091
Khác	3.768.482.981	2.791.356.397
	27.539.378.795	22.089.778.310
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	117.392.669.838	90.056.337.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.715.705.159	22.951.314.681
Chi phí đi thuê	11.915.108.515	8.743.974.413
Chi phí khấu hao	2.780.185.601	896.305.983
Khác	24.757.561.205	17.247.734.834
	198.561.230.318	139.895.666.951
TỔNG CỘNG	226.100.609.113	161.985.445.261

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

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.239.637.756	17.561.442.104
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.927.609.560	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.167.247.316	17.561.442.104
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.256.751.443	(1.209.995.375)
TỔNG CỘNG	51.423.998.759	16.351.446.729

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	631.606.450.623	1.102.453.777.713
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	126.321.290.125	220.490.755.542
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.927.609.560	-
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(79.643.478.979)	(204.246.276.866)
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
Chuyển lỗ từ những năm trước	-	(2.622.170.562)
Khác	818.578.053	1.439.899.542
Chi phí thuế TNDN	51.423.998.759	16.351.446.729

26.2 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 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	
	Bảng cân đối kế toán riêng	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chi phí phải trả	10.865.377.484	12.122.128.927	(1.256.751.443) (656.505.030)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	2.152.876.483	- 250.047.064
Phí hỗ trợ lãi suất	1.616.453.341	1.616.453.341	- 1.616.453.341
Khác	647.954.204	647.954.204	- -
	15.282.661.512	16.539.412.955	
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(1.256.751.443)	1.209.995.375

27. 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	Góp vốn	180.407.202.000	-
		Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia (*)	158.407.202.000	-
		Chi phí thuê văn phòng	13.403.748.546	6.983.315.702
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	5.161.390.331	849.297.534
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cho vay	23.000.000.000	-
		Dịch vụ quản lý	6.905.542.531	7.053.840.633
		Góp vốn	2.500.000.000	834.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.343.012.114	-
Paragon	Công ty con	Góp vốn	353.967.651.634	-
		Vay	125.000.000.000	-
		Cho vay	55.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.135.342.466	-

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

27. 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 Long ADC	Công ty con	Vay	72.000.000.000	52.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	34.971.966.000	17.485.983.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	10.851.692.800	28.312.797.499
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.748.509.091	23.927.139.973
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	51.171.627.490	48.930.011.847
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.104.469.008	1.822.057.748
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	294.436.572.131	210.181.902.141
		Vay	60.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	29.032.000.000	49.300.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	7.241.242.073	3.027.229.609
		Chi phí lãi vay	1.923.333.333	-
Nguyễn Phúc	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	1.858.513.536
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	160.000.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	152.820.694.363	258.068.618.094
		Cổ tức	110.939.849.900	418.545.797.350
		Phí dịch vụ quản lý	25.216.614.688	-
		Chi phí lãi vay	4.316.666.666	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.988.420.412	-
		Thuê văn phòng	1.263.499.089	-
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Lãi cho vay	-	14.387.389.421
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	287.000.000.000	60.000.000.000
		Hoàn vốn góp	183.394.430.000	288.191.260.000
		Doanh thu dịch vụ tổng thầu (*)	120.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	116.231.005.000	70.094.488.200
		Chi phí lãi vay	16.987.886.375	24.705.840.276
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.102.024.772	12.301.384.940

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

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Nam Phan	Công ty con	Vay	32.000.000.000	-	
		Nhận cổ tức	20.197.099.710	-	
		Chi phí lãi vay	17.395.425.037	31.456.971.773	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.112.989.681	5.064.589.600	
Nam Long – Hong Phát	Công ty con	Chi phí lãi vay	2.736.012.645	-	
		Cho vay	-	140.000.000.000	
		Thu nhập cổ tức	-	66.384.284.674	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	9.783.399.323	
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	500.000.000.000	600.000.000.000	
		Góp vốn	380.000.000.000	-	
		Dịch vụ tổng thầu (*)	16.088.109.153	41.305.940.047	
		Cổ tức	10.000.000.000	110.000.000.000	
Kikyo Flora	Công ty con	Nhận cổ tức	15.500.000.000	-	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	319.200.000	-	
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	99.945.016.765	
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	192.500.000.000	-	
		Cổ tức	40.000.000.000	25.000.000.000	
		Dịch vụ tổng thầu (*)	18.184.540.000	14.982.205.065	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	565.000.000	-	
		Tạm ứng cho dự án VSIP Hải Phòng	-	115.399.232.242	
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	166.484.093.455	285.089.265.455	
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	351.914.890.000	-	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Góp vốn	8.000.000.000	-	
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 22.1)			<u>1.018.688.970.162</u>	<u>762.410.315.215</u>	

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 6)				
Nguyên Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	79.479.365.900	25.679.365.900
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	47.078.870.300	-
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại dự án Novia	24.610.924.689	-
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	8.236.862.442	8.236.862.442
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	6.869.163.683	11.115.461.847
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.187.262.453	23.563.275.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.850.998.155	1.850.998.155
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	7.410.861.045	7.602.167.916
			177.775.308.667	78.209.136.357
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	7.987.099.979	-
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.054.201.000	281.728.649
			9.041.300.979	281.728.649
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)				
Nguyên Sơn	Công ty con	Nhận cổ tức	18.129.120.000	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	2.460.000.000	5.160.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	3.193.740.164	4.316.406.831
			23.782.860.164	9.476.406.831

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 trả người bán ngắn hạn (TM số 13)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	77.345.075.066	22.979.031.824
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	30.561.534.839	32.083.783.589
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	27.738.276.157	-
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.733.882.082	3.549.972.376
			137.378.768.144	58.612.787.789
Khách hàng tạm ứng trước (TM số 14)				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Hoàng Nam	1.100.000.000.000	600.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	44.222.200.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	19.500.000.000
			1.144.222.200.000	619.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	38.320.610.400	36.331.391.493
Kikyo Valora	Công ty con	Nhận ký quỹ	-	115.399.232.242
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			95.453.013.802	208.863.028.787

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 18)					
Vay ngắn hạn					
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	153.000.000.000	81.000.000.000	
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	130.000.000.000	-	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	60.013.883.659	44.975.550.326	
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-	
Paragon	Công ty con	Vay	27.000.000.000	-	
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	269.426.165.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	-	264.764.754.348	
			410.013.883.659	660.166.469.674	
Vay dài hạn					
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	-	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	228.268.439.348	-	
			517.694.604.348	-	
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 16)					
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	86.104.785.694	68.709.360.657	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	72.648.370.336	55.660.483.961	
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	7.310.667.000	1.753.000.000	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	6.456.135.777	4.402.252.312	
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	4.316.666.666	-	
Paragon	Công ty con	Lãi vay	2.135.342.466	-	
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	993.333.333	-	
			179.965.301.272	130.525.096.930	

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			8.833.793.944	9.232.382.800
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc			9.328.950.830	7.827.376.210
TỔNG CỘNG			18.162.744.774	17.059.759.010

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

28. 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 Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	14.950.257.523	3.962.057.894
Từ một đến năm năm	8.954.111.005	-
TỔNG CỘNG	23.904.368.528	3.962.057.894

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

			VND
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Hoàng Nam	2.063.762.070.000	(310.343.600.000)	1.753.418.470.000
Dự án Novia	277.173.780.000	(233.512.720.000)	43.661.060.000
Dự án Long An	111.915.470.000	(32.766.740.000)	79.148.730.000
Dự án Nguyễn Sơn	110.692.830.000	(68.722.510.000)	41.970.320.000
Dự án Southgate	64.014.660.000	(18.779.540.000)	45.235.120.000
Dự án Ehome	57.657.620.000	(7.520.270.000)	50.137.350.000
Dự án VSIP Hải Phòng	23.900.510.000	(4.680.220.000)	19.220.290.000
Khác	128.312.200.000	(57.288.350.000)	71.023.850.000
TỔNG CỘNG	2.837.429.140.000	(733.613.950.000)	2.103.815.190.000

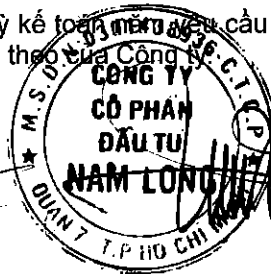
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán nếu yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.

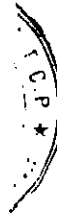
Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2020



Nam Long Investment Corporation

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2019



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 - 42

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 21th amended BRC dated 23 October 2019.

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 2019, the Company has fourteen direct subsidiaries, four indirect subsidiaries and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Business</i>	<i>Ownership %</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	89.33
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	HCMC	Construction and real estate	100
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon")	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Corporation ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	99.87
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company ("Nam Long - Hong Phat")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
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
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited ("Nguyen Phuc")	HCMC	Real estate	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
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Liability Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation services	100
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company ("Nam Long PMD")	HCMC	Construction and real estate	100
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, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

Mr Ziang Tony Ngo	Head
Mr Nguyen Xuan Quang	Member
Mr Tran Thanh Phong	Member
Mr Cao Tan Thach	Member
Mr Bui Duc Khang	Member
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member
Ms Nguyen Luu Tuyen	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

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 2019.

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 2019.

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.

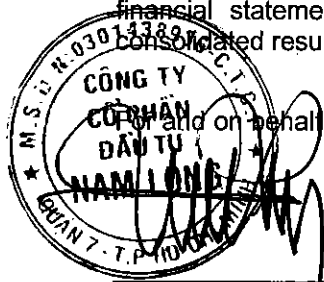
STATEMENT BY MANAGEMENT

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 2019 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 ("the Group") for the year ended 31 December 2019 on 11 March 2020.

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.

and on behalf of management:



Chu Chee Kwang
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2020

Reference: 60755865/21247068

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 2020 and set out on pages 6 to 42, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2019, 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 2019, 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.

Ernst & Young Vietnam Limited



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

Thai Trong Cang
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 4139-2017-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

11 March 2020

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2019

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		2,751,301,737,417	2,410,395,280,441
110	I. Cash and cash equivalents	4	604,321,144,242	519,963,350,225
111	1. Cash		388,818,948,520	90,058,527,861
112	2. Cash equivalents		215,502,195,722	429,904,822,364
120	II. Short-term investment		31,058,630,137	-
123	1. Held-to-maturity investments	5	31,058,630,137	-
130	III. Current accounts receivables		787,712,454,507	464,172,648,874
131	1. Short-term trade receivables	6	232,418,001,379	114,025,164,661
132	2. Short-term advances to suppliers	7	450,137,750,564	261,267,433,608
136	3. Other short-term receivables	8	105,342,464,059	89,065,812,100
137	4. Provision for doubtful debts	6	(185,761,495)	(185,761,495)
140	IV. Inventory	9	1,322,557,666,102	1,423,147,530,095
141	1. Inventories		1,322,557,666,102	1,423,147,530,095
150	V. Other current assets		5,651,842,429	3,111,751,247
151	1. Short-term prepaid expenses	10	308,849,998	1,382,164,413
152	2. Value-added tax deductible	15	5,342,992,431	1,700,300,373
153	3. Tax and other receivables from State	15	-	29,286,461
200	B. NON-CURRENT ASSETS		7,319,921,155,270	6,000,478,168,795
210	I. Long-term receivables		352,482,701,584	136,670,763,651
216	1. Other long-term receivables	8	352,482,701,584	136,670,763,651
220	II. Fixed assets		15,049,159,956	4,757,652,960
221	1. Tangible fixed assets		8,025,222,667	2,729,900,182
222	Cost		15,610,225,993	8,952,658,083
223	Accumulated depreciation		(7,585,003,326)	(6,222,757,901)
227	2. Intangible fixed assets		7,023,937,289	2,027,752,778
228	Cost		13,295,146,530	6,415,958,530
229	Accumulated amortisation		(6,271,209,241)	(4,388,205,752)
230	III. Investment properties		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress	11	190,850,089,742	2,650,192,000
242	1. Construction in progress		190,850,089,742	2,650,192,000
250	V. Long-term investments	12	6,732,756,276,425	5,828,872,351,246
251	1. Investments in subsidiaries	12.1	5,066,256,276,425	4,160,372,351,246
252	2. Investments in jointly controlled entities	12.2	1,666,500,000,000	1,666,500,000,000
253	3. Investment in another entity	12.3	-	2,000,000,000
260	VI. Other long-term assets		28,782,927,563	27,527,208,938
261	1. Long-term prepaid expenses	10	13,500,266,051	10,987,795,983
262	2. Deferred tax assets	26.3	15,282,661,512	16,539,412,955
270	TOTAL ASSETS		10,071,222,892,687	8,410,873,449,236

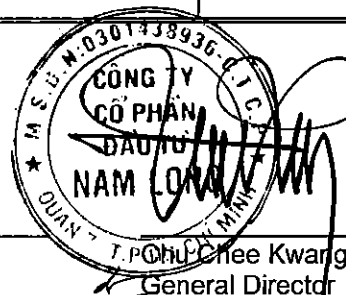
SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2019

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		5,197,321,915,545	3,600,602,067,292
310	I. Current liabilities		3,821,743,954,507	2,754,394,296,233
311	1. Short-term trade payables	13	162,881,336,099	88,834,397,516
312	2. Short-term advances from customers	14	1,986,308,584,081	990,740,872,226
313	3. Statutory obligations	15	117,176,237,998	37,164,555,710
314	4. Payables to employees		29,813,593,042	23,683,436,163
315	5. Short-term accrued expenses	16	506,573,315,451	404,178,425,853
319	6. Other short-term payables	17	500,887,441,034	403,772,129,121
320	7. Short-term loans	18	473,295,883,659	773,037,488,669
322	8. Bonus and welfare fund	19	44,807,563,143	32,982,990,975
330	II. Non-current liabilities		1,375,577,961,038	846,207,771,059
337	1. Other long-term liabilities		2,910,527,875	3,211,943,075
338	2. Long-term loans	18	1,323,935,090,835	794,010,398,017
342	3. Long-term provisions	20	48,732,342,328	48,985,429,967
400	D. OWNERS' EQUITY		4,873,900,977,142	4,810,271,381,944
410	I. Capital	21.1	4,873,900,977,142	4,810,271,381,944
411	1. Share capital		2,597,025,750,000	2,391,369,180,000
411a	- Shares with voting rights		2,597,025,750,000	2,391,369,180,000
412	2. Share premium		988,508,364,367	988,508,364,367
415	3. Treasury shares		(296,730,939,400)	-
418	4. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	5. Undistributed earnings		1,579,156,942,010	1,424,452,977,412
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		1,118,332,320,996	385,460,619,274
421b	- Undistributed earnings of current year		460,824,621,014	1,038,992,358,138
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		10,071,222,892,687	8,410,873,449,236

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


 General Director

11 March 2020

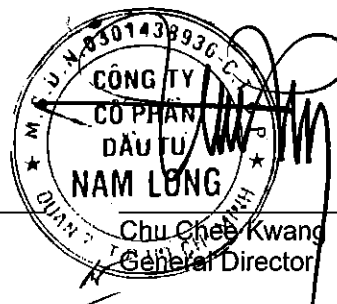
SEPARATE INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2019

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services		1,682,641,955,479	943,101,614,309
02	2. Deductions		-	-
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	1,682,641,955,479	943,101,614,309
11	4. Costs of goods sold and services rendered	23	(1,111,728,952,575)	(628,669,371,309)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		570,913,002,904	314,432,243,000
21	6. Finance income	22.2	423,323,083,920	1,066,146,269,540
22	7. Finance expenses	24	(139,883,528,132)	(120,145,913,088)
23	- In which: Interest expenses		(126,951,822,337)	(120,145,913,088)
25	8. Selling expenses	25	(27,539,378,795)	(22,089,778,310)
26	9. General and administrative expenses	25	(198,561,230,318)	(139,895,666,951)
30	10. Operating profit		628,251,949,579	1,098,447,154,191
31	11. Other income		11,474,196,661	4,376,987,005
32	12. Other expenses		(8,119,695,617)	(370,363,483)
40	13. Other profit		3,354,501,044	4,006,623,522
50	14. Accounting profit before tax		631,606,450,623	1,102,453,777,713
51	15. Current corporate income tax expense	26.1	(50,167,247,316)	(17,561,442,104)
52	16. Deferred tax (expense) income	26.3	(1,256,751,443)	1,209,995,375
60	17. Net profit after tax		580,182,451,864	1,086,102,330,984

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

11 March 2020

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2019

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		631,606,450,623	1,102,453,777,713
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation		3,245,248,914	1,659,133,538
05	Profits from investing activities		(410,647,603,520)	(1,066,146,269,540)
06	Interest expenses	24	126,951,822,337	120,145,913,088
08	Operating profit before changes in working capital		351,155,918,354	158,112,554,799
09	(Increase) decrease in receivables		(319,706,605,416)	269,948,362,206
10	Increase in inventories		(30,024,089,282)	(319,413,748,304)
11	Increase in payables		922,007,754,774	89,688,729,690
12	Increase in prepaid expenses		(1,439,155,653)	(7,814,188,715)
14	Interest paid		(95,594,637,531)	(61,412,582,454)
15	Corporate income tax paid	15	(31,658,395,392)	(5,508,433,529)
17	Other cash outflows from operating activities		(164,056,500)	(318,300,000)
20	Net cash flows from operating activities		794,576,733,354	123,282,393,693
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(57,935,100,467)	(4,304,677,455)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	3,738,227,580
23	Net loans to other entities		(31,058,630,137)	(9,000,000,000)
24	Collections from borrowers		-	240,924,880,967
25	Payments for investments in other entities		(1,129,804,638,179)	(1,930,181,748,366)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		46,210,000,000	93,427,250,000
27	Interest and dividends received		397,731,644,616	854,933,041,845
30	Net cash flows used in investing activities		(774,856,724,167)	(750,463,025,429)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Issuance of shares		-	566,015,086,000
32	Capital redemption	21.1	(296,730,939,400)	-
33	Drawdown of borrowings	18.4	1,039,081,212,366	980,999,944,995
34	Repayment of borrowings	18.4	(493,057,796,995)	(371,075,871,107)
36	Dividends paid	21.2	(184,654,691,141)	(74,321,222,984)
40	Net cash flows from financing activities		64,637,784,830	1,101,617,936,904

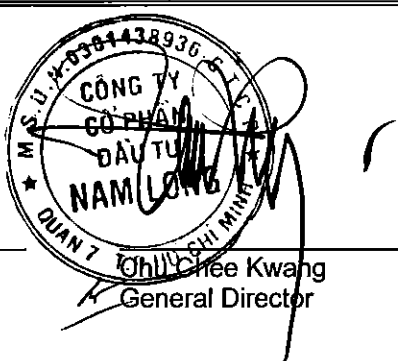
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2019

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		84,357,794,017	474,437,305,168
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		519,963,350,225	45,526,045,057
70	Cash and cash equivalents at end of year	4	604,321,144,242	519,963,350,225


Pham Thi Duong Lieu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant


Tran Chie Kwang
General Director

11 March 2020

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2019 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 21th amended BRC dated 23 October 2019.

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 2019, the Company has fourteen direct subsidiaries, four indirect subsidiaries and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Business</i>	<i>Ownership %</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation ("Nam Long VCD")	Long An Province	Construction and real estate	89.33
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation ("Nam Phan")	HCMC	Construction and real estate	100
NHH Pagagon Dai Phuoc ("Paragon")	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Corporation ("Nam Long ADC")	HCMC	Construction and real estate	99.87
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company ("Nam Long - Hong Phat")	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
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
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited ("Nguyen Phuc")	HCMC	Real estate	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
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company ("Trading Floor")	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited ("Nam Long Service")	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Liability Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company ("Nam Long PMD")	HCMC	Construction and real estate	100
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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 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 11th Floor, Capital Tower, No. 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 2019 is 234 employees (31 December 2018: 225 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 12.1. 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 2019 dated 11 March 2020.

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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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.

Investments 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 of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. 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.

3.13 Treasury shares

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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 2019 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 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.

3.17 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 2019 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 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.

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.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	1,421,237,573	2,309,491,753
Cash in banks	387,397,710,947	87,749,036,108
Cash equivalents (*)	<u>215,502,195,722</u>	<u>429,904,822,364</u>
TOTAL	<u>604,321,144,242</u>	<u>519,963,350,225</u>

(*) 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. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of six months and earned interests at the rates at 5.5% per annum.

6. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade receivables from related parties (Note 27)	177,775,308,667	78,209,136,357
Trade receivables from other customers	<u>54,642,692,712</u>	<u>35,816,028,304</u>
TOTAL	<u>232,418,001,379</u>	<u>114,025,164,661</u>
Provision for short-term doubtful debts	<u>(185,761,495)</u>	<u>(185,761,495)</u>
NET	<u>232,232,239,884</u>	<u>113,839,403,166</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

7. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to buy land and real estate projects	173,952,713,105	164,088,631,117
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	126,517,440,795	29,103,011,589
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	22,004,463,804	-
- Land clearance and compensation Board of District 7	19,577,752,319	19,308,017,957
- Viet Nam Singapore Industrial Park Hai Phong	-	111,676,676,364
- Others	5,853,056,187	4,000,925,207
Advances to subcontractors	267,143,736,480	96,897,073,842
- Coteccons Construction Joint Stock Company	186,013,813,237	6,149,022,000
- Central Construction Joint Stock Company	-	17,361,072,153
- Others	81,129,923,243	73,386,979,689
Advances to related parties (Note 27)	9,041,300,979	281,728,649
TOTAL	450,137,750,564	261,267,433,608

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (i)	32,176,402,657	32,907,860,897
Staff advances for land compensation purposes	26,455,176,343	33,430,650,000
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (ii)	20,848,458,051	11,245,747,920
Dividend receivable	18,129,120,000	-
Staff advances for other business purposes	3,280,773,566	4,703,659,212
Others	4,452,533,442	6,777,894,071
	105,342,464,059	89,065,812,100
Long-term		
Bank deposits	352,482,701,584	105,067,696,175
Investments in BCC projects (i)	-	31,603,067,476
	352,482,701,584	136,670,763,651
TOTAL	457,825,165,643	225,736,575,751
<i>In which:</i>		
Other receivables	434,042,305,479	216,260,168,920
Other receivables from related parties (Note 27)	23,782,860,164	9,476,406,831

(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 2019, this project was under completion and hand-over stage.

(ii) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

9. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	1,319,433,556,400	1,420,186,729,593
Engineering Procurement Contracts ("EPC") services (ii)	3,124,109,702	2,960,800,502
TOTAL	1,322,557,666,102	1,423,147,530,095
(i) Inventory properties under development:		
Hoang Nam Residence Project (*) (**) (***)	954,306,959,141	828,649,509,436
Areco Project (*) (**)	134,834,850,283	261,152,970,864
Phuoc Long B Project – extension	79,894,074,535	76,737,170,946
Tan Thuan Dong Project	51,867,624,055	128,001,978,878
Can Tho Project	50,936,238,469	46,046,210,829
Long An Project	10,352,127,885	39,844,431,615
VSIP	8,601,064,397	12,484,917,723
Go O Moi Project	6,997,586,236	16,178,106,195
Other projects	21,643,031,399	11,091,433,107
(ii) EPC services		
Camelia Project	3,124,109,702	2,960,800,502

(*) The following land use rights have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 18):

- Land use right in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province; and
- Land use right in Linh Tay Ward, Thu Duc District, Long An Province;

(**) During the year, the Company capitalised interest amounting to VND 13,187,599,910 (for the year ended 31 December 2018: VND 34,639,639,446) 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. As at 31 December 2019, the Company is under completion process of transferring legal documentation.

10. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Guarantee fees	222,000,000	1,224,041,096
Tool and equipment	86,849,998	158,123,317
	<u>308,849,998</u>	<u>1,382,164,413</u>
Long-term		
Tool and equipment	6,622,333,841	3,194,224,035
Commission fees	1,323,914,770	7,793,571,948
Others	5,554,017,440	-
	<u>13,500,266,051</u>	<u>10,987,795,983</u>
TOTAL	13,809,116,049	12,369,960,396

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

11. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress as at 31 December 2019 represented the educational project on an area of 8,844 m² in Tan Thuan Dong Ward, District 7, Ho Chi Minh City (Note 17). As at 31 December 2019, this project was still under finalized stage.

12. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investments in subsidiaries (Note 12.1)	5,066,256,276,425	4,160,372,351,246
Investments in jointly-controlled entities (Note 12.2)	1,666,500,000,000	1,666,500,000,000
Other long-term investments (Note 12.3)	-	2,000,000,000
TOTAL	6,732,756,276,425	5,828,872,351,246

12.1 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	1,369,922,854,545	100	1,012,847,748,366
Nam Long VCD	(ii)	89.33	1,008,544,090,000	89.33	1,008,544,090,000
NLG – NNR – HR Fuji	(i), (iii)	50.00	735,214,839,707	50.00	355,214,839,707
Nam Phan		99.96	611,686,896,717	99.96	611,686,896,717
Nam Long ADC	(iv)	97.87	296,020,363,000	97.14	286,698,033,000
Kikyo Valora	(i), (iii)	50.00	291,500,000,000	50.00	99,000,000,000
Nam Long PMD	(i)	100	258,279,909,656	100	77,872,707,656
Nguyen Son	(v)	87.30	215,449,132,800	87.30	398,843,562,800
Nam Khang		100	201,981,690,000	100	201,981,690,000
Kikyo Flora	(iii)	50.00	10,000,000,000	50.00	10,000,000,000
Nam Long - Hong Phat		75.25	47,782,500,000	75.25	47,782,500,000
Trading Floor		100	6,000,000,000	100	6,000,000,000
Nam Long Service	(i)	100	5,874,000,000	100	3,374,000,000
Nam Long Bus	(vi)	100	8,000,000,000	-	-
Thao Nguyen	(vii)	-	-	50.00	28,483,116,500
Nguyen Phuc	(vii)	-	-	50.00	12,043,166,500
TOTAL			5,066,256,276,425		4,160,372,351,246

- (i) During the year, the Company increased its contributed share capital in NLG – NNR – HR Fuji, Paragon, Kikyo Valora, Nam Long PMD and Nam Long Service with amount of VND 380,000,000,000, VND 357,075,106,179, VND 192,500,000,000, VND 180,407,202,000 and VND 2,500,000,000, respectively.
- (ii) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2019 and up to the date of these separate financial statements.
- (iii) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
- (iv) On 25 July 2019, the Company acquired additional 817,465 shares, or equivalent to 2.73% interest ownership in Nam Long ADC from other investors for the consideration of VND 9,322,330,000.
- (v) During the year, Nguyen Son redeemed their share capital and returned to their shareholders based on their ownership percentage.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

12. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

12.1 Investments in subsidiaries (continued)

(vi) Nam Long Bus was established in accordance with the BRC No. 0315925986 dated 26 September 2019, of which the Company owns 100%. The principle activity of this company is transportation services.

(vii) On 31 March 2019, the Company signed the Capital Transfer Contract to transfer all of its share capital in Thao Nguyen to Tang Toc Company Limited, a third party, at the consideration of VND 35,400,000,000; and

On 1 August 2019, the Company signed the Capital Transfer Contract to transfer all of its share capital in Nguyen Phuc to Nam Long Service, another subsidiary, at the consideration of VND 12,750,000,000.

12.2 Investments in jointly controlled entities

Jointly-controlled entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest %	Cost of investment VND	Interest %	Cost of investment VND
Southgate Joint Stock Company (i)	Real Estate	50	916,500,000,000	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		1,666,500,000,000

(i) The principal activity of Southgate Joint Stock Company 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.

12.3 Investment in another entity

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company	-	2,000,000,000

On 28 January 2019, the Company disposed its investment in Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company to a third party with total consideration of VND 1,600,000,000.

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to related parties (Note 27)	137,378,768,144	58,612,787,789
Trade payables to other parties	25,502,567,955	30,221,609,727
TOTAL	162,881,336,099	88,834,397,516

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

14. 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 27)	1,144,222,200,000	619,500,000,000
Advances from other parties	842,086,384,081	371,240,872,226
TOTAL	1,986,308,584,081	990,740,872,226

15. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES

	VND			
	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivable				
Value-added tax	1,700,300,373	112,075,116,302	(108,432,424,244)	5,342,992,431
Other taxes	29,286,461	-	(29,286,461)	-
TOTAL	1,729,586,834	112,075,116,302	(108,461,710,705)	5,342,992,431
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	30,734,573,565	61,425,207,015	(31,658,395,392)	60,501,385,188
<i>In which:</i>				
Current income tax	25,266,861,931	50,167,247,316	(31,658,395,392)	43,775,713,855
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	5,467,711,634	11,257,959,699	-	16,725,671,333
Personal income tax	4,774,732,577	44,345,149,737	(40,464,021,880)	8,655,860,434
Value-added tax (*)	-	208,308,450,733	(161,780,512,347)	46,527,938,386
Other taxes	1,655,249,568	1,614,015,529	(1,778,211,107)	1,491,053,990
TOTAL	37,164,555,710	315,692,823,014	(235,681,140,726)	117,176,237,998

(*) Movement of value-added tax payable represented the amount declared and being offset during the period.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

16. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	312,387,717,982	256,660,072,285
Interest expense payables	186,720,441,730	136,520,779,433
Other operating costs	7,465,155,739	10,997,574,135
TOTAL	506,573,315,451	404,178,425,853
<i>In which:</i>		
Accrued expenses to other parties	326,608,014,179	273,653,328,923
Accrued expenses to related parties (Note 27)	179,965,301,272	130,525,096,930

17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment contributions received for BCCs (*)	302,492,290,225	201,769,921,490
Deposit received for capital transfer (**)	100,000,000,000	-
Profit shared to BCC partners	38,320,608,750	36,331,391,493
Maintenance and warranty expenses	26,789,894,430	11,301,080,792
Dividends payable	13,580,321,054	9,483,454,929
Borrowings from individuals	1,620,000,000	4,320,000,000
Deposits received	983,634,000	116,319,617,242
Other	17,100,692,575	24,246,663,175
TOTAL	500,887,441,034	403,772,129,121
<i>In which:</i>		
Other payables to other parties	405,434,427,232	194,909,100,334
Other payables to related parties (Note 27)	95,453,013,802	208,863,028,787

(**) This amount included the BCC with Khai Sang Corporation amounting to VND 245,498,564,091 (as at 31 December 2018: 144,776,195,356 VND) to develop educational project on an area of 8,844 m² in Tan Thuan Dong Ward, District 7, Ho Chi Minh City (Note 11). As at 31 December 2019, this project was still under finalized stage; and

The BCC with Nam Long ADC amounting to VND 56,993,726,134 (as at 31 December 2018: 56,993,726,134 VND) 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 2019, these projects were in completion and hand-over stage.

(*) On 18 December 2019, the Company signed the Deposit Contract to transfer 15% interest ownership in Paragon to a third party. As at 31 December 2019, deposit received from this company was VND 100,000,000,000.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

18. LOANS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loans from related parties (Notes 18.1 and 27)	410,013,883,659	660,166,469,674
Short-term loan from a bank (Note 18.1)	63,282,000,000	69,999,944,995
Current portion of long-term loans from banks (Note 18.2)	-	42,871,074,000
	<u>473,295,883,659</u>	<u>773,037,488,669</u>
Long-term		
Bonds (Note 18.3)	626,241,274,121	622,623,620,017
Loans from related parties (Notes 18.2 and 27)	517,694,604,348	-
Loans from a bank (Note 18.2)	179,999,212,366	171,386,778,000
	<u>1,323,935,090,835</u>	<u>794,010,398,017</u>
TOTAL	<u>1,797,230,974,494</u>	<u>1,567,047,886,686</u>

18.1 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					
VCD	130,000,000,000	19 June 2020	Support working capital needs	6.0	Unsecured
Nam Long ADC - Loan 1	70,000,000,000	3 June 2020		6.0	
Nam Long ADC - Loan 2	50,000,000,000	24 August 2020		6.0	
Nam Long ADC - Loan 3	33,000,000,000	26 March 2020		8.0	
Nam Long Hong Phat - Loan 1	44,975,550,326	27 August 2020		6.0	
Nam Long Hong Phat - Loan 2	15,038,333,333	23 August 2020		6.0	
Nam Khang	40,000,000,000	15 June 2020		6.0	
Paragon	27,000,000,000	4 January 2020		6.0	
TOTAL	<u>410,013,883,659</u>				
Bank loan					
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	<u>63,282,000,000</u>	25 September 2020	Support working capital needs	6.5-7.5	Land used rights at An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 9)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

18. LOANS (continued)

18.2 Long-term loans

Details of the long-term loan are as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Due date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i> <i>(%/p.a.)</i>	<i>Description of collaterals</i>
Loans from related parties					
Nam Phan	289,426,165,000	15 May 2021	Support working capital needs	6.0	Unsecured
Nguyen Son	228,268,439,348	22 April 2021		6.0	
TOTAL	517,694,604,348				
<i>In which:</i>					
Current portion	-				
Long term loan	517,694,604,348				
Loan from a bank					
HSBC Bank (Vietnam) Ltd	179,999,212,366	13 May 2021	To finance the development of Novia commercial houses Project on an area of 8,179 m ² located at Linh Tay Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City	8,0	The rights relating to future assets of Novia Project (Note 9)
<i>In which:</i>					
Current portion	-				
Long-term loan	179,999,212,366				

18.3 Bond

On 19 June 2018, Ho Chi Minh Securities Corporation arranged for the Company to issue 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 implement the Company's investment plans and projects.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

18. LOANS (continued)

18.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bonds	Total
Beginning balance	944,424,266,669	622,623,620,017	1,567,047,886,686
Drawdown from borrowings	1,039,081,212,366	-	1,039,081,212,366
Repayment from borrowings	(493,057,796,995)	-	(493,057,796,995)
Offsetting to investment to a subsidiary	(183,394,430,000)	-	(183,394,430,000)
Offsetting to receivables	(136,063,551,667)	-	(136,063,551,667)
Cost of issuing bonds	-	3,617,654,104	3,617,654,104
Ending balance	<u>1,170,989,700,373</u>	<u>626,241,274,121</u>	<u>1,797,230,974,494</u>

19. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Beginning balance	Ending balance
Beginning balance	32,982,990,975	12,786,638,100
Increase (Note 21.1)	40,540,000,000	37,450,000,000
Fund usage	<u>(28,715,427,832)</u>	<u>(17,253,647,125)</u>
Ending balance	<u>44,807,563,143</u>	<u>32,982,990,975</u>

20. PROVISIONS

This balance represents the warranty work provision, 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 31 December 2019 and for the year then ended

21. OWNERS' EQUITY

21.1 *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	1,572,264,090,000	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	331,258,970,000	250,839,856,000	-	-	-	582,098,826,000
Stock dividends	212,242,570,000	-	-	-	(212,242,570,000)	-
Conversion of convertible bonds	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	-	-	-	-	(82,768,922,256)	(82,768,922,256)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(5,350,000,000)	(5,350,000,000)
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(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 31 December 2019 and for the year then ended

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
Current year						
Beginning balance	2,391,369,180,000	988,508,364,367	-	5,940,860,165	1,424,452,977,412	4,810,271,381,944
Stock dividends (i)	188,556,930,000	-	-	-	(188,556,930,000)	-
Issuance of new shares (i)	17,099,640,000	-	-	-	-	17,099,640,000
Net profit for the year	-	-	-	-	580,182,451,864	580,182,451,864
Capital redemption (ii)	-	-	(296,730,939,400)	-	-	(296,730,939,400)
Cash dividends declared (iii)	-	-	-	-	(188,751,557,266)	(188,751,557,266)
Contribution to bonus and welfare funds (iv)	-	-	-	-	(40,540,000,000)	(40,540,000,000)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(7,630,000,000)	(7,630,000,000)
Ending balance	2,597,025,750,000	988,508,364,367	(296,730,939,400)	5,940,860,165	1,579,156,942,010	4,873,900,977,142

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

- (i) On 19 September 2019, the Company issued additional 18,855,693 new shares at par as dividends to existing shareholders at ratio of 8.23%. This issuance was appropriated from undistributed earnings as at 31 December 2018, which was in accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2019/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2019.

On 24 September 2019, the Company received the Official Letter No. 5856/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 additional 1,709,964 ordinary shares at the price of VND 10,000 to its executives in accordance with the approved Resolution of Shareholders No. 01/2019/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2019 and the Board of Directors' Resolution No. 12/2019/NQ/DHDCD/NLG dated 23 April 2019 from bonus and welfare fund. On 23 October 2019, the Company received the 21th amended Business Registration Certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, for the approval of such increase in capital.

- (ii) On 15 May 2019, the Company received the Official Letter No. 2995/UBCK-QLCB from the State Securities Commission for approval on the repurchase of 10,000,000 treasury shares at the price of VND 29,673/share in accordance with the Resolution of Shareholders No. 12a/2019/NQ/DHDCD/NLG dated 23 April 2019.
- (iii) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 18/2019/NQ/HDQT/NLG dated 28 May 2019 and No. 41/2019/NQ/HDQT/NLG dated 28 November 2019, the Company was approved to pay dividends in 2018 by cash at 2.92% and advance dividends in 2019 by cash 4.78% par value; respectively.
- (iv) In accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2019/NQ/DHDCD/NLG dated 20 April 2019, the Company's shareholders approved the appropriation of bonus at 4% of the Company's profit after tax and welfare fund of VND 10 billion.

21.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	Current year	Previous year
Contributed capital		
Beginning balance	2,391,369,180,000	1,572,264,090,000
Increase	205,656,570,000	819,105,090,000
Ending balance	2,597,025,750,000	2,391,369,180,000
Stock dividends declared	188,556,930,000	212,242,570,000
Cash dividends declared	188,751,557,266	82,768,922,256
Dividends paid in cash	184,654,691,141	74,321,222,984

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.3 Share capital

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 31 December 2019</i>	<i>As at 31 December 2018</i>
Authorised shares	259,702,575	239,136,918
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	259,702,575	239,136,918
Treasury shares		
<i>Ordinary shares</i>	10,000,000	-
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	249,702,575	239,136,918

Par value of outstanding share: VND 10,000/share. (31 December 2018: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

22. REVENUES

22.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Revenue from Engineering Procurement Contract ("EPC") services	814,063,626,970	676,004,734,070
Sale of land, apartments, town houses and villas	808,262,314,955	174,665,309,064
Rendering of services	60,316,013,554	92,431,571,175
TOTAL	1,682,641,955,479	943,101,614,309
<i>In which:</i>		
<i>Sales to related parties (Note 27)</i>	1,018,688,970,162	762,410,315,215
<i>Sales to other parties</i>	663,952,985,317	180,691,299,094

22.2 Finance income

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Dividends income and gain from investments	398,217,394,894	1,021,231,384,332
Interest income from bank deposits	13,543,916,148	30,527,495,787
Gain from disposal of Thao Nguyen and Nguyen Phuc (Note 12.1)	7,623,717,000	-
Interest income from loan to related parties	3,938,055,878	14,387,389,421
TOTAL	423,323,083,920	1,066,146,269,540

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

23. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas	559,627,542,953	72,713,129,387
Cost of EPC services	510,468,317,849	481,027,374,277
Cost of rendering of services	41,633,091,773	74,928,867,645
TOTAL	1,111,728,952,575	628,669,371,309

24. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bank loans and bonds	126,951,822,337	120,145,913,088
Share profit to a related party as BCC partner	12,275,480,400	-
Loss on disposal of Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company (Note 12.3)	400,000,000	-
Other	256,225,395	-
TOTAL	139,883,528,132	120,145,913,088

25. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Commission fees, marketing and show-house	19,834,448,148	7,740,992,843
Salary expenses	2,108,510,729	5,432,928,979
Consultant fees	1,827,936,937	6,124,500,091
Others	3,768,482,981	2,791,356,397
	27,539,378,795	22,089,778,310
General and administrative expenses		
Salary expenses	117,392,669,838	90,056,337,040
External services	41,715,705,159	22,951,314,681
Rental expenses	11,915,108,515	8,743,974,413
Depreciation	2,780,185,601	896,305,983
Others	24,757,561,205	17,247,734,834
	198,561,230,318	139,895,666,951
TOTAL	226,100,609,113	161,985,445,261

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

26. 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.

26.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expense	46,239,637,756	17,561,442,104
Adjustment for under accrual of tax from previous years	3,927,609,560	-
Current CIT expense	50,167,247,316	17,561,442,104
Deferred tax expense (income)	1,256,751,443	(1,209,995,375)
TOTAL	51,423,998,759	16,351,446,729

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

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	631,606,450,623	1,102,453,777,713
At applicable CIT rate of tax 20%	126,321,290,125	220,490,755,542
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expenses</i>		
Under provision of CIT from previous years	3,927,609,560	-
Dividends income exempted	(79,643,478,979)	(204,246,276,866)
Difference between actual interest rate and nominal interest rate on convertible bond	-	1,289,239,073
Tax losses carried forward	-	(2,622,170,562)
Others	818,578,053	1,439,899,542
CIT expense	51,423,998,759	16,351,446,729

26.2 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 31 December 2019 and for the year then ended

26. CORPORATE INCOME TAX (continued)

26.3 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>		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>	
<i>Deferred tax assets</i>					
Accrued expenses	10,865,377,484	12,122,128,927	(1,256,751,443)	(656,505,030)	
Temporary difference in cost of sales	2,152,876,483	2,152,876,483	-	250,047,064	
Interest rate support	1,616,453,341	1,616,453,341	-	1,616,453,341	
Others	647,954,204	647,954,204	-	-	
	<i>15,282,661,512</i>	<i>16,539,412,955</i>			
<i>Net deferred tax (expense) income</i>			<i>(1,256,751,443)</i>	<i>1,209,995,375</i>	

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

		VND		
Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Nam Long PMD	Subsidiary	Capital contribution	180,407,202,000	-
		Sales of shopping mall of Novia (*)	158,407,202,000	-
		Office rental fee	13,403,748,546	6,983,315,702
		Management services fee (*)	5,161,390,331	849,297,534
Nam Long Service	Subsidiary	Lending	23,000,000,000	-
		Management services fee	6,905,542,531	7,053,840,633
		Capital contribution	2,500,000,000	834,000,000
		Management service fee (*)	2,343,012,114	-
Paragon	Subsidiary	Capital contribution	353,967,651,634	-
		Loan drawdown	125,000,000,000	-
		Lending	55,000,000,000	-
		Interest expenses	2,135,342,466	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan drawdown	72,000,000,000	52,000,000,000
		Dividend income	34,971,966,000	17,485,983,000
		Management services fee (*)	10,851,692,800	28,312,797,499
		Management consultant fee	9,748,509,091	23,927,139,973
Trading Floor	Subsidiary	Commission expenses	51,171,627,490	48,930,011,847
		Management services fee (*)	2,104,469,008	1,822,057,748
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	294,436,572,131	210,181,902,141
		Loan drawdown	60,000,000,000	-
		Dividends income	29,032,000,000	49,300,000,000
		Management services fee (*)	7,241,242,073	3,027,229,609
		Interest expenses	1,923,333,333	-
Nguyen Phuc	Subsidiary	Management services fee (*)	-	1,858,513,536
Nam Long VCD	Subsidiary	Loans	160,000,000,000	-
		Management services fee (*)	152,820,694,363	258,068,618,094
		Dividends income	110,939,849,900	418,545,797,350
		Management services fee	25,216,614,688	-
		Interest expenses	4,316,666,666	-
		Management services fee (*)	1,988,420,412	-
		Office rental fee	1,263,499,089	-
		Lending	-	9,000,000,000
		Interest income	-	14,387,389,421
Nguyen Son	Subsidiary	Loan drawdown	287,000,000,000	60,000,000,000
		Capital repayment	183,394,430,000	288,191,260,000
		Revenue from EPC services (*)	120,000,000,000	-
		Dividend income	116,231,005,000	70,094,488,200
		Interest expenses	16,987,886,375	24,705,840,276
		Management services fee (*)	2,102,024,772	12,301,384,940

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Phan	Subsidiary	Loan drawdown	32,000,000,000	-
		Dividend received	20,197,099,710	-
		Interest expenses	17,395,425,037	31,456,971,773
		Management services fee (*)	2,112,989,681	5,064,589,600
Nam Long – Hong Phat	Subsidiary	Interest expense	2,736,012,645	-
		Loan drawdown	-	140,000,000,000
		Dividend income	-	66,384,284,674
		Management services fee (*)	-	9,783,399,323
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Hoang Nam project	500,000,000,000	600,000,000,000
		Capital contribution	380,000,000,000	-
		Revenue from EPC services (*)	16,088,109,153	41,305,940,047
		Dividend income	10,000,000,000	110,000,000,000
Kikyo Flora	Subsidiary	Dividend received	15,500,000,000	-
		Management services fee (*)	319,200,000	-
		Revenue from EPC services (*)	-	99,945,016,765
Kikyo Valora	Subsidiary	Capital contribution	192,500,000,000	-
		Dividend income	40,000,000,000	25,000,000,000
		Revenue from EPC services (*)	18,184,540,000	14,982,205,065
		Management services fee (*)	565,000,000	-
		Advance for VSIP Hai Phong project	-	115,399,232,242
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Revenue from EPC services (*)	166,484,093,455	285,089,265,455
Southgate	Jointly-controlled entity	Revenue from EPC services (*)	351,914,890,000	-
Nam Long Bus	Subsidiary	Capital contribution	8,000,000,000	-
(*) Sales to related parties (Note 22.1)			<u>1,018,688,970,162</u>	<u>762,410,315,215</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

				VND
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<i>Short-term trade receivables (Note 6)</i>				
Nguyen Son	Subsidiary	Management service fee	79,479,365,900	25,679,365,900
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	EPC services fee	47,078,870,300	-
Nam Long PMD	Subsidiary	Sales of shopping mall of Novia	24,610,924,689	-
Kikyo Flora	Subsidiary	EPC services fee	8,236,862,442	8,236,862,442
Nam Long ADC	Subsidiary	Management service fee	6,869,163,683	11,115,461,847
Nam Long VCD	Subsidiary	Management service fee	2,187,262,453	23,563,275,000
Nam Long – Hong Phat	Subsidiary	Management service fee	1,850,998,155	1,850,998,155
Individuals	Related party	Sale of apartment	51,000,000	161,005,097
Other companies	Subsidiary	Management service fee	7,410,861,045	7,602,167,916
			177,775,308,667	78,209,136,357
<i>Short-term advances to suppliers (Note 7)</i>				
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management consultant fee	7,987,099,979	-
Nam Vien	Subsidiary	Management consultant fee	1,054,201,000	281,728,649
			9,041,300,979	281,728,649
<i>Other short-term receivables (Note 8)</i>				
Nguyen Son	Subsidiary	Dividend received	18,129,120,000	-
Nam Phan	Subsidiary	BCC capital withdrawal receivable	2,460,000,000	5,160,000,000
Other companies	Subsidiary	Other receivables	3,193,740,164	4,316,406,831
			23,782,860,164	9,476,406,831

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade payables (Note 13)				
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	77,345,075,066	22,979,031,824
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	30,561,534,839	32,083,783,589
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	27,738,276,157	-
Other companies	Subsidiary	Management consultant fee	1,733,882,082	3,549,972,376
			137,378,768,144	58,612,787,789
Short-term advance from customers (Note 14)				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Hoang Nam project	1,100,000,000,000	600,000,000,000
Nam Long VCD	Subsidiary	EPC services fee	44,222,200,000	-
Nguyen Son	Subsidiary	EPC services fee	-	19,500,000,000
			1,144,222,200,000	619,500,000,000
Other short-term payables (Note 17)				
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project	56,993,724,484	56,993,726,134
		Profit share for Ehome Project	38,320,610,400	36,331,391,493
Kikyo Valora	Subsidiary	Deposit received	-	115,399,232,242
Nam Phan	Subsidiary	Investment contribution received for BCC	138,678,918	138,678,918
			95,453,013,802	208,863,028,787

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			Ending balance	Beginning balance
Loans (Note 18)				
Short-term				
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan	153,000,000,000	81,000,000,000
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan	130,000,000,000	-
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan	60,013,883,659	44,975,550,326
Nam Khang	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	-
Paragon	Subsidiary	Loan	27,000,000,000	-
Nam Phan	Subsidiary	Loan	-	269,426,165,000
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	-	264,764,754,348
			410,013,883,659	660,166,469,674
Long-term				
Nam Phan	Subsidiary	Loan	289,426,165,000	-
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	228,268,439,348	-
			517,694,604,348	-
Short-term accrued expenses (Note 16)				
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	86,104,785,694	68,709,360,657
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	72,648,370,336	55,660,483,961
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan interest	7,310,667,000	1,753,000,000
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan interest	6,456,135,777	4,402,252,312
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan interest	4,316,666,666	-
Paragon	Subsidiary	Loan interest	2,135,342,466	-
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	993,333,333	-
			179,965,301,272	130,525,096,930

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	8,833,793,944	9,232,382,800
Remuneration to members of the Management	9,328,950,830	7,827,376,210
TOTAL	18,162,744,774	17,059,759,010

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

28. 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 PMD - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 31 December 2019 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Less than one year	14,950,257,523	3,962,057,894
From one to five years	8,954,111,005	-
TOTAL	23,904,368,528	3,962,057,894

Capital commitments

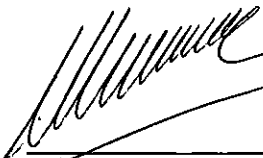
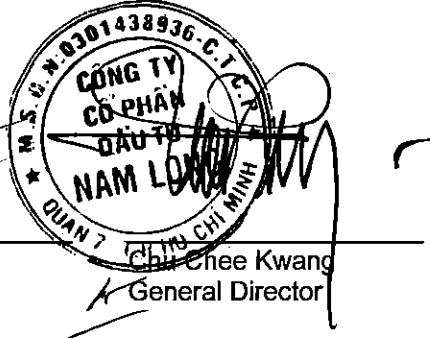
As at 31 December 2019, the Company has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

	VND		
	Contracted amount	Recognized amount	Remaining commitments
Hoang Nam project	2,063,762,070,000	(310,343,600,000)	1,753,418,470,000
Novia project	277,173,780,000	(233,512,720,000)	43,661,060,000
Long An project	111,915,470,000	(32,766,740,000)	79,148,730,000
Nguyen Son project	110,692,830,000	(68,722,510,000)	41,970,320,000
Southgate project	64,014,660,000	(18,779,540,000)	45,235,120,000
Ehome project	57,657,620,000	(7,520,270,000)	50,137,350,000
VSIP Hai Phong project	23,900,510,000	(4,680,220,000)	19,220,290,000
Others	128,312,200,000	(57,288,350,000)	71,023,850,000
TOTAL	2,837,429,140,000	(733,613,950,000)	2,103,815,190,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2019 and for the year then ended

29. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no 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	 Nguyen Quang Duc Chief Accountant	 Chee Kwang General Director
--	---	--

11 March 2020