Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9-42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2016	43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.439.683.746.848**	**4.699.301.116.653**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***184.395.626.315***	***423.195.907.688***
111	1. Tiền		141.559.600.416	311.195.907.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		42.836.025.899	112.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		-	***16.636.025.899***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	16.636.025.899
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***574.318.501.399***	***516.419.212.557***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	164.290.894.831	161.835.378.672
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	350.160.190.742	261.657.351.595
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	65.096.835.425	97.863.848.386
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(5.229.419.599)	(4.937.366.096)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***3.598.989.105.013***	***3.673.388.910.652***
141	1. Hàng tồn kho		3.598.989.105.013	3.673.388.910.652
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***81.980.514.121***	***69.661.059.857***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	16.057.843.195	11.417.452.846
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		58.332.023.348	52.438.921.019
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.590.647.578	5.804.685.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**322.610.837.921**	**322.717.058.314**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***86.054.669.554***	***85.684.209.409***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	353.339.000	900.551.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	85.701.330.554	84.783.658.409
220	***II. Tài sản cố định***		***49.318.592.744***	***50.178.439.885***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	37.798.658.420	38.519.919.078
222	Nguyên giá		66.330.604.402	67.426.067.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.531.945.982)	(28.906.148.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	11.519.934.324	11.658.520.807
228	Nguyên giá		15.733.694.202	15.733.694.202
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.213.759.878)	(4.075.173.395)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***55.932.954.781***	***56.822.725.097***
231	1. Nguyên giá		79.604.413.956	79.604.413.956
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(23.671.459.175)	(22.781.688.859)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***330.331.148***	***262.801.148***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		330.331.148	262.801.148
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***29.844.282.218***	***29.680.999.956***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13.1, 13.2	24.362.124.571	24.198.842.309
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	5.942.300.000	5.942.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(460.142.353)	(460.142.353)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***101.130.007.476***	***100.087.882.819***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	18.051.355.111	10.161.449.598
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.1	65.401.432.412	70.925.102.370
269	3. Lợi thế thương mại	14	17.677.219.953	19.001.330.851
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.762.294.584.769**	**5.022.018.174.967**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.359.828.596.085**	**2.595.523.472.612**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.888.306.364.369***	***2.101.740.888.702***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	100.805.131.882	198.261.908.912
312	2. Người mua trả tiền trước	15.2	1.003.501.714.991	998.895.163.496
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	134.649.586.210	127.893.160.997
314	4. Phải trả người lao động		10.198.837.886	27.917.490.446
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	223.340.522.868	231.850.184.841
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	123.324.330.524	284.741.797.335
320	7. Vay ngắn hạn	19	289.832.787.896	224.500.478.171
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	2.653.452.112	7.680.704.504
330	***II. Nợ dài hạn***		***471.522.231.716***	***493.782.583.910***
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	21.001.138.010	20.230.418.602
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	388.843.745.000	412.995.740.905
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.1	61.677.348.706	60.556.424.403
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.402.465.988.684**	**2.426.494.702.355**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***2.402.465.988.684***	***2.426.494.702.355***
411	1. Vốn cổ phần	21.1	1.415.721.570.000	1.415.721.570.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.415.721.570.000*	*1.415.721.570.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	492.337.147.061	492.337.147.061
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.1	2.691.445.383	1.115.488.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	388.445.400.345	358.306.808.042
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*354.564.342.944*	*173.481.865.767*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*33.775.853.294*	*184.824.942.275*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	152.804.898.896	208.548.161.912
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.762.294.584.769**	**5.022.018.174.967**

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 1*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23.1	**374.747.554.946**	**176.739.072.748**	**374.747.554.946**	**176.739.072.748**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	23.1	-	**(2.220.559.022)**	-	**(2.220.559.022)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23.1	**374.747.554.946**	**174.518.513.726**	**374.747.554.946**	**174.518.513.726**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	24	**(256.991.205.082)**	**(116.714.080.821)**	**(256.991.205.082)**	**(116.714.080.821)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**117.756.349.864**	**57.804.432.905**	**117.756.349.864**	**57.804.432.905**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	23.2	**1.325.398.813**	**2.130.676.114**	**1.325.398.813**	**2.130.676.114**
22	**7. Chi phí hoạt động tài chính**	25	**(3.098.778.833)**	**(4.145.690.312)**	**(3.098.778.833)**	**(4.145.690.312)**
	Chi phí lãi vay		(2.995.659.011)	(3.944.424.458)	(2.995.659.011)	(3.944.424.458)
24	**8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết**		**163.282.262**	**34.676.700**	**163.282.262**	**34.676.700**
25	**9. Chi phí bán hàng**		**(23.674.128.064)**	**(12.265.942.891)**	**(23.674.128.064)**	**(12.265.942.891)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(37.226.422.252)**	**(36.402.218.267)**	**(37.226.422.252)**	**(36.402.218.267)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**55.245.701.790**	**7.155.934.249**	**55.245.701.790**	**7.155.934.249**
31	**12. Thu nhập khác**	26	**2.002.670.564**	**32.885.572.735**	**2.002.670.564**	**32.885.572.735**
32	**13. Chi phí khác**	26	**(902.872.135)**	**(4.042.570.951)**	**(902.872.135)**	**(4.042.570.951)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	26	**1.099.798.429**	**28.843.001.784**	**1.099.798.429**	**28.843.001.784**
50	**15. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**56.345.500.219**	**35.998.936.033**	**56.345.500.219**	**35.998.936.033**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(8.974.920.243)	(1.544.576.150)	(8.974.920.243)	(1.544.576.150)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.1	(5.224.184.985)	94.878.791	(5.224.184.985)	94.878.791
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		42.146.394.991	34.549.238.674	42.146.394.991	34.549.238.674
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		41.572.564.355	34.354.852.527	41.572.564.355	34.354.852.527
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		573.830.636	194.386.147	573.830.636	194.386.147
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	308	270	308	270
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	308	270	308	270

M.S.D.N: 0301438936 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2016*	*Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2015*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**56.345.500.219**	**35.998.936.033**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	10,11 12, 14	3.685.280.197	3.578.870.700
03	Các khoản dự phòng		292.053.503	-
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(1.064.633.875)	(34.676.700)
06	Chi phí lãi vay	26	2.995.659.011	3.944.424.458
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**62.253.859.055**	**43.487.554.491**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(49.436.885.354)	14.447.367.599
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		74.399.805.639	(45.334.035.483)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(108.644.358.068)	95.618.754.229
12	(Giảm) chi phí trả trước		(12.530.295.862)	(10.916.965.722)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.374.413.115)	(22.307.505.771)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(14.737.481.761)	(34.122.094.171)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.083.361.233)	(3.204.960.162)
20	**Lưu chuyển tiền thuần(sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(69.153.130.699)**	**37.668.115.010**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.298.876.404)	(40.060.000)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		687.324.562	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(211.117.264.265)	(59.953.100.556)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		901.351.613	2.130.676.114
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(210.827.464.494)**	**(57.862.484.442)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	5.889.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		171.002.692.725	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(129.822.378.905)	(53.937.664.173)
35	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(827.050.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**41.180.313.820**	**(48.875.714.173)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2016*	*Cho giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2015*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(238.800.281.373)**	**(69.070.083.605)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**5**	**423.195.907.688**	**373.996.538.696**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**184.395.626.315**	**304.926.455.091**

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Điều chỉnh lần thứ 12 vào ngày 3 tháng 2 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.339.692.790.000 VNĐ.

Điều chỉnh lần thứ 13 vào ngày 8 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.344.721.570.000 VNĐ.

Điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 17 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.415.721.570.000 VNĐ.

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 03 năm 2016, Công ty có mười bốn công ty con, một công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	*Mối quan hệ*	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 là: 156 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 156 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 31.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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

3.2 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 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.6 *Thuê tài sản*

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất .

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 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.

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư xảy ra 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.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay 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.

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm năm.

Khi mua một nhóm các tài sản hoặc các tài sản thuần nhưng không cấu thành một hoạt động kinh doanh, thì phần chênh lệch giữa giá mua so với giá trị của nhóm tài sản đó sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định riêng rẽ trong nhóm tài sản đó dựa trên giá trị hợp lý tương ứng tại ngày mua.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.15 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội 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 hợp nhất.

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

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.17 *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/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 Nhóm Công ty.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được 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.

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

3.23 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")

Vào ngày 9 tháng 1 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 23,96% quyền sở hữu trong công ty con, Nam Phan, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%. Giá mua thêm là 64.055.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nam Phan (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 234.830.050.365 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 56.258.288.939 VNĐ. Chênh lệch 7.796.711.061 VNĐ giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.027.233.692	3.568.746.299
Tiền gửi ngân hàng	137.532.366.724	307.627.161.389
Các khoản tương đương tiền *(*)*	42.836.025.899	112.000.000.000
TỔNG CỘNG	**184.395.626.315**	**423.195.907.688**

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,8 – 5,1%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 *Phải thu khách hàng*

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	163.972.294.992	161.156.289.796
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	318.599.839	679.088.876
	164.290.894.831	**161.835.378.672**
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	353.339.000	900.551.000
TỔNG CỘNG	**164.644.233.831**	**162.735.929.672**
Dự phòng phải thu khó đòi	(406.184.063)	(114.130.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	**164.238.049.768**	**162.621.799.112**

6.2 *Trả trước cho người bán*

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	259.296.869.085	208.532.133.047
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	*254.000.000.000*	*206.406.869.085*
Khác	*5.296.869.085*	*2.125.263.962*
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	75.906.444.639	48.324.118.507
Khác	14.956.877.018	4.801.100.041
TỔNG CỘNG	**350.160.190.742**	**261.657.351.595**
Dự phòng trả trước khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**350.160.190.742**	**261.657.351.595**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ bên thứ ba	65.096.835.425	95.863.885.077
Tạm ứng đi đền bù	*26.087.080.150*	*29.564.479.516*
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	*10.812.576.880*	*10.812.576.880*
Phải thu khác liên quan dự án	*5.498.815.000*	*12.159.465.000*
Ký quỹ	*20.368.080.544*	*18.841.428.377*
Khác	*2.330.282.851*	*24.485.935.304*
Phải thu khác từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	1.999.963.309
	65.096.835.425	**97.863.848.386**
Dài hạn		
Tạm ứng nhân viên	5.373.943.094	5.849.160.729
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	80.327.387.460	78.934.497.680
Dự án 9B7 (i)	*78.654.530.680*	*77.261.640.900*
Dự án Tân Thuận Đông	*1.392.889.780*	*1.392.889.780*
Nhà hàng Đổi Gió	*279.967.000*	*279.967.000*
	85.701.330.554	**84.783.658.409**
TỔNG CỘNG	**150.798.165.979**	**182.647.506.795**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.823.235.536)	(4.823.235.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	**145.974.930.443**	**177.824.271.259**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	*1.999.963.309*
Phải thu khác từ bên thứ ba	*145.974.930.443*	*175.824.307.950*

(i) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 59.000 mét vuông tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng và chuẩn bị bán hàng.

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Dịch vụ tổng thầu	52.485.182.219	24.438.542.886
Bất động sản dở dang *(*)*	3.546.402.630.082	3.648.140.790.364
Thành phẩm	101.292.712	169.234.947
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-	640.342.455
TỔNG CỘNG	**3.598.989.105.013**	**3.673.388.910.652**

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Long An *(i)*	1.380.742.083.279	1.372.672.355.842
Dự án Casa	357.108.945.197	355.560.197.731
Dự án Phú Hữu	333.536.451.984	331.430.241.618
Dự án Nguyên Sơn	358.706.222.813	334.586.969.131
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") *(i)*	228.910.311.805	227.935.804.332
Dự án Tân Thuận Đông	154.563.332.561	251.580.971.643
Dự án Phước Long B - Cao tầng	270.903.256.872	244.292.610.089
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	140.268.370.852	224.801.319.063
Khu dân cư 8C	123.145.259.263	113.995.287.413
Dự án Phước Long B - Mở rộng	63.359.959.139	59.708.453.218
Dự án Cần Thơ *(i)*	54.670.815.392	55.199.336.366
Dự án Thảo Nguyên	46.199.374.859	46.199.374.859
Dự án Nhơn Trạch	10.843.415.659	10.838.215.659
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	986.114.331	986.114.331
Dự án Gò Ô Môi	10.469.664.020	10.009.291.004
Khác	11.989.052.056	8.344.248.065
TỔNG CỘNG	**3.546.402.630.082**	**3.648.140.790.364**

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty *(Thuyết minh số 19)*:

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoạt động	16.057.843.195	11.417.452.846
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	10.185.882.653	6.585.650.053
Công cụ, dụng cụ	5.509.952.820	1.504.229.831
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	703.333.333	703.333.333
Khác	1.652.186.305	1.368.236.381
	18.051.355.111	**10.161.449.598**
TỔNG CỘNG	**34.109.198.306**	**21.578.902.444**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	44.533.057.668	10.639.518.709	5.928.055.293	5.342.102.007	983.333.846	67.426.067.523
Mua mới	321.760.383	346.660.000	593.656.021	36.800.000	-	1.298.876.404
Thanh lý, nhượng bán	(1.163.385.278)	(33.751.920)	(1.197.202.327)	-	-	(2.394.339.525)
Số cuối kỳ	43.691.432.773	10.952.426.789	5.324.508.987	5.378.902.007	983.333.846	66.330.604.402
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*306.830.109*	-	*290.753.340*	*1.245.462.901*	-	*1.843.046.350*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(14.766.694.706)	(6.158.583.305)	(4.388.996.266)	(2.608.540.322)	(983.333.846)	(28.906.148.445)
Khấu hao trong kỳ	(488.981.904)	(343.514.844)	(267.274.962)	(233.040.790)	-	(1.332.812.500)
Thanh lý, nhượng bán	1.047.512.013	51.853.952	607.648.998	-	-	1.707.014.963
Số cuối kỳ	(14.208.164.597)	(6.450.244.197)	(4.048.622.230)	(2.841.581.112)	(983.333.846)	(28.531.945.982)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	29.766.362.962	4.480.935.404	1.539.059.027	2.733.561.685	-	38.519.919.078
Số cuối kỳ	29.483.268.176	4.502.182.592	1.275.886.757	2.537.320.895	-	37.798.658.420
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)	*28.852.509.243*	-	-	-	-	*28.852.509.243*

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối kỳ	11.690.254.979	4.043.439.223	15.733.694.202
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.001.655.290)	(3.073.518.105)	(4.075.173.395)
Khấu trừ trong kỳ	(25.797.458)	(112.789.025)	(138.586.483)
Số cuối kỳ	(1.027.452.748)	(3.186.307.130)	(4.213.759.878)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.688.599.689	969.921.118	11.658.520.807
Số cuối kỳ	10.662.802.231	857.132.093	11.519.934.324
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)	*7.899.586.078*	-	*7.899.586.078*

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối kỳ	14.458.202.755	65.146.211.201	79.604.413.956
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.947.051.112)	(13.834.637.747)	(22.781.688.859)
Hao mòn trong kỳ	(383.800.732)	(505.969.584)	(889.770.316)
Số cuối kỳ	(9.330.851.844)	(14.340.607.331)	(23.671.459.175)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.511.151.643	51.311.573.454	56.822.725.097
Số cuối kỳ	5.127.350.911	50.805.603.870	55.932.954.781
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp(Thuyết minh số 18)	5.127.350.911	50.805.603.870	55.932.954.781

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 13.1)*	318.378.583	268.041.175
Đầu tư vào công ty liên doanh *(Thuyết minh số 13.2)*	24.043.745.988	23.930.801.134
Đầu tư dài hạn khác (*Thuyết minh số 13.3*)	5.942.300.000	5.942.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(460.142.353)	(460.142.353)
TỔNG CỘNG	**29.844.282.218**	**29.680.999.956**

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	*Ngành nghề*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	
		Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	31,10	31,10

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

VNĐ

	Công ty TNHH Okamura Tokyo
Giá trị đầu tư	
Số đầu năm và số cuối kỳ	834.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết	
Số đầu năm	(565.958.825)
Phần lãi từ công ty liên kết trong kỳ	50.337.408
Số cuối kỳ	(515.621.417)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	268.041.175
Số cuối kỳ	318.378.583

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

13.2 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Tên đơn vị	*Ngành nghề*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	
		Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long *(i)*	Bất động sản	30	30

(i) Công ty chiếm 30% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long, chuyên đầu tư trong các dự án phát triển và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

VNĐ

	Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long
Giá trị đầu tư	
Số đầu năm và số cuối kỳ	22.400.000.000
Phần lũy kế lãi sau khi mua công ty liên doanh	
Số đầu năm	1.530.801.134
Phần chia lợi nhuận trong kỳ	112.944.854
Số cuối kỳ	1.643.745.988
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	23.930.801.134
Số cuối kỳ	24.043.745.988

13.3 *Các khoản đầu tư tài chính khác*

VNĐ

	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
Các khoản đầu tư dài hạn				
Đầu tư vào các công ty khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam *(*)*	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát *(*)*	150.000	1,25	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG			**5.942.300.000**	**5.942.300.000**

(*) Đây là các khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong các doanh nghiệp mà Công ty không nắm quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn đến các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty này.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ như sau:

VNĐ

	Nguyên Sơn	*Nam Long Hồng Phát*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối kỳ	32.906.583.473	2.336.088.442	35.242.671.915
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	(14.037.611.328)	(2.203.729.736)	(16.241.341.064)
Khấu trừ trong kỳ	(1.257.931.476)	(66.179.422)	(1.324.110.898)
Số cuối kỳ	(15.295.542.944)	(2.269.909.018)	(17.565.451.962)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	18.868.972.145	132.358.706	19.001.330.851
Số cuối kỳ	17.611.040.529	66.179.424	17.677.219.953

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Phải trả cho bên thứ ba	75.584.537.565	190.543.508.912
Phải trả cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	25.220.594.317	7.718.400.000
TỔNG CỘNG	**100.805.131.882**	**198.261.908.912**

15.2 Người mua trả tiền trước

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Phải trả cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	180.000.000	-
Bên thứ ba *(*)*	1.003.393.714.991	998.895.163.496
TỔNG CỘNG	**1.003.501.714.991**	**998.895.163.496**

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.596.010.931	69.358.572.449
Thuế giá trị gia tăng	60.972.551.865	53.570.252.697
Thuế thu nhập cá nhân	10.081.023.414	4.964.335.851
TỔNG CỘNG	**134.649.586.210**	**127.893.160.997**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Chi phí thầu phụ cho các dự án chưa hoàn thành	177.855.892.995	184.820.883.491
Chi phí lãi vay	16.143.320.061	16.074.883.773
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	19.495.507.135	19.517.356.135
Khác	9.845.802.677	11.437.061.442
TỔNG CỘNG	**223.340.522.868**	**231.850.184.841**

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải trả liên quan đến nghiệp vụ mua quyền sở hữu trong ASPL	-	147.062.264.265
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	44.123.889.714	40.269.102.714
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD *(i)*	9.654.235.157	32.983.198.438
Phải trả liên quan đến dự án Phú Hữu	17.160.000.000	17.160.000.000
Phải trả liên quan đến dự án Long An	11.374.675.452	11.374.675.452
Phải trả liên quan đến dự án Nguyên Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Cổ tức phải trả cổ đông thiểu số	44.023.050	224.911.050
Ký quỹ đã nhận	1.194.535.000	982.135.000
Khác	18.291.839.151	22.801.110.416
Phải trả khác cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	8.008.800.000	7.008.800.000
	123.324.330.524	**284.741.797.335**
Dài hạn		
Khác	12.572.213.614	12.128.578.165
Ký quỹ thuê văn phòng	8.428.924.396	8.101.840.437
	21.001.138.010	**20.230.418.602**
TỔNG CỘNG	**144.325.468.534**	**304.972.215.937**

(i) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

19. VAY

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân *(Thuyết minh số 19.1)*	87.042.095.171	79.028.478.171
Vay ngắn hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 19.2)*	58.807.692.725	13.750.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả *(i)*	*100.000.000.000*	94.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.3)*	43.983.000.000	37.722.000.000
	289.832.787.896	**224.500.478.171**
Vay dài hạn		
Trái phiếu phát hành *(i)*	*150.000.000.000*	244.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	*100.000.000.000*	*94.000.000.000*
Trái phiếu phát hành dài hạn	*50.000.000.000*	*150.000.000.000*
Vay dài hạn từ cá nhân và tổ chức	-	20.846.995.905
Vay dài hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 19.3)*	382.826.745.000	279.870.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	*43.983.000.000*	*37.722.000.000*
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	*338.843.745.000*	*242.148.745.000*
	388.843.745.000	**412.995.740.905**
TỔNG CỘNG	**678.676.532.896**	**637.496.219.076**

(i) Vào ngày 28 tháng 7 năm 2014, Công ty đã phát hành 350 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 8,78%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam cộng với 2,5%/năm cho những năm tiếp theo. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2017 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn trả 94.000.000.000 VNĐ trong năm 2016 và 106.000.000.000 VNĐ trong năm 2015.

Điều khoản thế chấp khoản vay

1 quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m^2 tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 quyền sử dụng đất trên diện tích 19.547 m^2 tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; 58 quyền sử dụng đất trên diện tích 8.920 m^2 tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 20 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 2.794 m^2 tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 262 m^2 tại 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; và 1 quyền sử dụng đất trên diện tích 2.251 m^2 tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 8, 12)*.

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Vay cá nhân - bên thứ ba *(*)*	77.349.274.171	74.335.657.171
Vay cá nhân - bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	9.692.821.000	4.692.821.000
TỔNG CỘNG	**87.042.095.171**	**79.028.478.171**

(*) Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,5% - 10,5%/năm và dùng hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.

19. VAY (tiếp theo)

19.2 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 03 năm 2016*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 8,11)*
	VNĐ			*(%/năm)*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà	7.861.000.000	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5	1 quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh , Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; và 1 quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT -- Chi nhánh 8	16.929.071.525	Tháng 3 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	19 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xã An Thạnh, bến Lức, Long An
Ngân Hàng OCB – TânThuận	28.848.050.925	Tháng 3 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,6	1 quyền sử dụng đất xã An Thạnh, Bến Lức, Long An thửa số 181 tờ bản đồ số 5
Ngân hàng BIDV – Chi Nhánh Bến Nghé	5.169.570.275	Tháng 9 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5	1 quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại 147-149 Trần Trọng Cung- Q. 7-TPHCM
TỔNG CỘNG	**58.807.692.725**				

19.3 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 03 năm 2016*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			*(%/năm)*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	169.326.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,8	4 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 - Tây Sài Gòn tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 8,).*

18. VAY (tiếp theo)

19.3 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 03 năm 2016*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			*(%/năm)*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	203.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Đầu tư mua bất động sản dự án	9,5	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty xây dựng thương mại TNHH Hoàng Nam bảo đảm.
Ngân hàng Thương mại Chinatrust	10.500.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,8	Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr 3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 12).*
TỔNG CỘNG	**382.826.745.000**				
Trong đó:					
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*43.983.000.000*				
- *Vay dài hạn*	*338.843.745.000*				

20. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu năm	7.680.704.504	13.587.891.711
Trích lập quỹ	-	-
Sử dụng quỹ	(5.027.252.392)	(875.960.162)
Số cuối kỳ	**2.653.452.112**	**12.711.931.549**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước							
Số đầu năm trước	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.827.848.341	218.912.408.731	1.933.690.678.758
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	34.354.852.527	34.354.852.527
Lỗ từ giao dịch mua vốn	-	-	-	-	-	(617.977.920)	(617.977.920)
Thù lao HĐQT						(2.329.000.000)	34.354.852.527
Số cuối kỳ trước	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.827.848.341	250.320.283.338	1.967.427.553.365
Năm nay							
Số đầu năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.242.808.221	2.217.882.540.622
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	41.572.564.355	41.572.564.355
Trích lập quỹ	-	-	-	-	3.573.261.170	(3.573.261.170)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.997.304.128)	-	(1.997.304.128)
Lỗ từ giao dịch mua vốn	-	-	-	-	-	(7.796.711.061)	(7.796.711.061)
Số cuối kỳ này	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	2.691.445.383	388.445.400.345	2.249.661.089.788

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 *Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
	Số lượng	*Số lượng*
Cổ phiếu đã được duyệt	**141.572.157**	**141.572.157**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*141.572.157*	*141.572.157*
Cổ phiếu phổ thông	141.572.157	141.572.157
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	*6.502.165*	*6.502.165*
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	6.502.165
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	135.069.992	135.069.992

22. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Vốn điều lệ đã góp	141.816.810.470	152.963.455.026
Thặng dư vốn	5.633.997.791	20.768.642.586
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	125.693.756	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	140.802.445	94.403.051
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	35.638.600.611
Lợi nhuận (lỗ) chưa phân phối	5.680.055.945	(386.353.118)
TỔNG CỘNG	**152.804.898.896**	**208.548.161.912**

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Phần lãi sau khi mua	573.830.636	194.386.147

23. DOANH THU

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

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**374.747.554.946**	**176.739.072.748**
Trong đó		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	*364.585.255.008*	*168.257.436.062*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*5.942.046.760*	*5.725.006.366*
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	*4.220.253.178*	*2.486.630.320*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	(2.220.559.220)
Doanh thu thuần	**374.747.554.946**	**174.518.513.726**
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	*364.585.255.008*	*166.306.877.040*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*5.942.046.760*	*5.725.006.366*
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	*4.220.253.178*	*2.486.630.320*

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi	901.351.613	2.017.639.284
Doanh thu tài chính khác	424.047.200	113.036.830
TỔNG CỘNG	**1.325.398.813**	**2.130.676.114**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	250.482.018.426	111.320.366.867
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.538.776.565	3.034.900.393
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	3.970.410.092	2.358.813.561
TỔNG CỘNG	**256.991.205.083**	**116.714.080.821**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	2.995.659.011	3.944.424.458
Chi phí tài chính khác	103.119.822	201.265.854
TỔNG CỘNG	**3.098.778.833**	**4.145.690.312**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**2.002.670.564**	**32.885.412.736**
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	32.412.467.088
Khác	2.002.670.564	472.945.648
Chi phí khác	**(902.872.135)**	**(4.042.410.952)**
Tiền lãi chậm nộp	-	(4.000.000.000)
Các khoản khác	(902.872.135)	(42.410.952)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**1.099.798.429**	**28.843.001.784**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.974.920.243	1.544.576.150
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	5.224.184.985	(94.878.791)
TỔNG CỘNG	**14.199.105.228**	**1.449.697.359**

27.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	69.358.572.449	49.376.900.390
Thuế phát sinh trong kỳ	8.974.920.243	63.142.870.660
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(14.737.481.761)	(43.152.172.625)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**63.596.010.931**	**69.367.598.425**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Phải trả tiền mua xe	(327.272.726)
		Đã trả tiền mua xe	360.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua cổ phần	(20.412.500.000)
		Chuyển tiền mua cổ phần	18.371.250.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Đã trả tiền mua căn hộ	69.127.148
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	(5.000.000.000)
		Trả lãi vay	(29.631.944)
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Ứng trước	(1.000.000.000)
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Ứng tiền mua đất nền	(180.000.000)
		Lãi vay	(124.555.291)

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

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
***Phải thu khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*			
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	86.849.839
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
			318.599.839

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
***Phải trả khách hàng** (Thuyết minh số 15.1)*			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
			7.718.400.000
***Người mua trả tiền trước** (Thuyết minh số 15.2)*			
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Ứng trước mua đất	180.000.000
***Phải trả khác** (Thuyết minh số 18)*			
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Ứng trước	8.008.800.000
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.1)*			
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	4.692.821.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000
			9.692.821.000

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

VNĐ

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.467.916.667	700.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	1.863.449.596	718.828.651
TỔNG CỘNG	**3.331.366.263**	**1.418.828.651**

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận sau thuế *(VNĐ)*	41.572.564.355	34.354.852.527
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VNĐ)*		
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	135.069.992	127.467.114
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VNĐ/cổ phiếu)*	*308*	*270*

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty đã phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho IBEWORTH PTE.LTD với trái tức 7,00%/năm, đáo hạn năm 2020, toàn bộ trái phiếu sẽ có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với mức giá chuyển đổi là 23.500 VNĐ/ cổ phiếu.

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lương Thị Kim Thoa	Chu Chee Kwang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2016

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong quý 1 năm 2016 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2016 (đồng)	Quý 1.2015 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	374.747.554.946	174.518.513.726	115 %
2	Lãi thuần sau thuế	42.146.394.991	34.549.238.674	22 %

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2016 đạt 375 tỷ, tăng 115% tương đương 200 tỷ so với cùng kỳ năm 2015. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ việc bàn giao nhà, căn hộ Ehome (chiếm khoảng 82% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Ehome 3, Ehome 4 và Ehome 5 lần lượt đạt 73 tỷ đồng, 77 tỷ đồng và 157 tỷ đồng trong quý 1 năm 2016. Ngoài ra, doanh thu từ bàn giao nền và nhà phố là 56 tỷ đồng, đóng góp 15% trong tổng doanh thu.

Kết quả kinh doanh quý 1 năm 2016 đã được cải thiện rõ nét so với cùng kỳ năm 2015, do những nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần tăng 115%, tương đương tăng 200 tỷ so với cùng kỳ năm 2015.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được quản lý và thực hiện hiệu quả.
- Doanh thu thuần tăng 115% so với cùng kỳ năm 2015 nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ tăng 7,6 tỷ tương đương 22%, do lợi nhận quý 1 năm 2015 có bao gồm khoản lãi 32 tỷ đồng từ giao dịch mua giá rẻ công ty con.

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2016