Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2016	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.828.216.387.403**	**4.699.301.116.653**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***931.562.883.084***	***423.195.907.688***
111	1. Tiền		391.805.138.578	311.195.907.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		539.757.744.506	112.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**5**	***38.869.085.285***	***16.636.025.899***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.869.085.285	16.636.025.899
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.094.934.187.907***	***516.419.212.557***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	340.384.104.224	161.835.378.672
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	556.785.295.674	261.657.351.595
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		41.780.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	160.823.879.547	97.863.848.386
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(4.839.091.538)	(4.937.366.096)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***3.698.432.512.033***	***3.673.388.910.652***
141	1. Hàng tồn kho	9	3.700.202.039.743	3.673.388.910.652
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.769.527.710)	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***64.417.719.094***	***69.661.059.857***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	7.423.269.944	11.417.452.846
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.962.394.171	52.438.921.019
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		32.054.979	5.804.685.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**380.593.080.264**	**322.717.058.314**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***124.874.169.981***	***85.684.209.409***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	151.739.000	900.551.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	124.722.430.981	84.783.658.409
220	***II. Tài sản cố định***		***55.173.350.327***	***50.178.439.885***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	42.094.934.637	38.519.919.078
222	Nguyên giá		75.999.017.018	67.426.067.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.904.082.381)	(28.906.148.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.078.415.690	11.658.520.807
228	Nguyên giá		17.927.596.237	15.733.694.202
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.849.180.547)	(4.075.173.395)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***39.335.877.272***	***56.822.725.097***
231	1. Nguyên giá		54.222.910.307	79.604.413.956
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.887.033.035)	(22.781.688.859)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		-	***262.801.148***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	262.801.148
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***30.520.390.516***	***29.680.999.956***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14.1	24.797.751.856	24.198.842.309
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	5.942.300.000	5.942.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(219.661.340)	(460.142.353)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***130.689.292.168***	***100.087.882.819***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	48.237.961.214	10.161.449.598
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		68.614.084.714	70.925.102.370
269	3. Lợi thế thương mại	15	13.837.246.240	19.001.330.851
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.208.809.467.667**	**5.022.018.174.967**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.061.535.857.829**	**2.595.523.472.612**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		**2.179.393.749.379**	***2.101.740.888.702***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	199.476.008.760	198.261.908.912
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	651.548.705.368	998.895.163.496
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	166.366.982.121	127.893.160.997
314	4. Phải trả người lao động		20.358.866.753	27.917.490.446
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	607.937.471.171	231.850.184.841
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	169.457.043.056	284.741.797.335
320	7. Vay ngắn hạn	21	353.654.528.674	224.500.478.171
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	10.594.143.476	7.680.704.504
330	***II. Nợ dài hạn***		***882.142.108.450***	***493.782.583.910***
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	14.113.403.025	20.230.418.602
338	2. Vay và nợ dài hạn	21	349.613.387.000	412.995.740.905
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	22	463.083.450.079	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		55.331.868.346	60.556.424.403
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.147.273.609.838**	**2.426.494.702.355**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***3.147.273.609.838***	***2.426.494.702.355***
411	1. Vốn cổ phần	24.1	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.421.145.100.000*	*1.415.721.570.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	492.161.147.061	492.337.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	24.1	40.503.427.830	-
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	1.081.198.777	1.115.488.341
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	578.402.902.765	358.306.808.042
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*277.746.420.785*	*173.481.865.767*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*300.656.481.980*	*184.824.942.275*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	663.514.306.406	208.548.161.912
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.208.809.667.267**	**5.022.018.174.967**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

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

Ngày 20 tháng 1 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	862.273.486.677	609.573.891.746	2.533.798.820.045	1.267.221.417.021
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(500.178.872)	-	(8.677.878.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	862.273.486.677	609.073.712.874	2.533.798.820.045	1.258.543.538.773
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(491.756.100.089)	(409.048.863.895)	(1.695.167.339.459)	(840.782.402.552)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		370.517.386.588	200.024.848.979	838.631.480.586	417.761.136.221
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	12.221.779.415	2.579.445.580	24.028.052.467	16.565.348.949
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	28	(10.864.800.933)	(4.186.068.657)	(26.949.822.812)	(16.550.976.269)
	- *Trong đó: chi phí lãi vay*		*(7.555.767.803)*	*(44.705.642)*	*(20.554.703.566)*	*(10.560.127.150)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	14.1	272.345.023	(97.114.000)	598.909.547	197.425.839
25	9. Chi phí bán hàng		(72.991.648.757)	(73.649.641.082)	(188.619.929.874)	(118.736.024.011)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(55.219.811.185)	(44.831.587.455)	(170.137.862.917)	(154.374.884.096)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		243.935.250.151	79.839.883.365	477.550.826.997	144.862.026.633
31	12. Thu nhập khác		2.947.470.723	113.856.916.284	11.012.029.151	148.046.652.354
32	13. Chi phí khác		(7.008.067)	(9.348.129.933)	(4.221.939.695)	(16.880.842.305)
40	14. Lợi nhuận khác		2.940.462.656	104.508.786.351	6.790.089.456	131.165.810.049
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		246.875.712.807	184.348.669.716	484.340.916.453	276.027.836.682

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(59.927.678.785)	(39.674.371.996)	(99.684.284.976)	(54.177.297.565)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29	12.250.279.267	(12.455.673.178)	2.913.538.401	(13.261.871.723)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		199.198.313.289	132.218.624.542	387.570.169.878	208.588.667.394
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		182.691.725.531	131.000.543.500	345.217.739.625	206.244.169.156
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		16.506.587.758	1.218.081.042	42.352.430.253	2.344.498.238
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.256	935	2.373	1.472
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.112	935	2.142	1.472

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Ngày 20 tháng 1 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**484.340.916.453**	**276.027.836.682**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		10.506.977.277	14.290.975.762
03	Các khoản dự phòng		1.430.772.139	(292.679.174)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		-	2.549.497.346
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(38.945.212.832)	(50.596.447.301)
06	Chi phí lãi vay	26	20.554.703.566	10.560.127.150
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**477.888.156.603**	**252.539.310.465**
09	Tăng các khoản phải thu		(630.680.756.523)	(74.783.878.536)
10	Tăng hàng tồn kho		(35.055.433.091)	(280.245.329.022)
11	Tăng các khoản phải trả		28.042.529.707	242.319.582.597
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(34.082.328.714)	488.704.214
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.837.414.051)	(10.560.127.150)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(80.824.364.594)	(54.186.323.541)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.961.844.924)	(16.680.928.201)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(323.511.455.587)**	**58.891.010.826**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	11,12, 13	(7.916.759.074)	(1.575.858.091)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		35.601.770.596	528.334.020
23	Tiền chi cho vay		-	(636.025.899)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(246.410.911.921)	(248.096.476.237)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		211.584.308.448	81.154.388.649
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	26.2	24.028.052.467	5.754.246.837
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**16.886.460.516**	**(162.871.390.721)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	145.573.822.374
32	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		345.459.240.000	50.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	21.5,22	905.688.714.613	301.867.740.905
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21.5	(339.607.527.274)	(282.848.937.760)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(96.548.456.872)	(61.412.876.632)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**814.991.970.467**	**153.179.748.887**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**508.366.975.396**	**49.199.368.992**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**423.195.907.688**	**373.996.538.696**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**931.562.883.084**	**423.195.907.688**

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

Ngày 20 tháng 1 năm 2017

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.

Điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.421.145.100.000 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 12 năm 2016, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp và hai công ty con gián tiếp, 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 TNHH Một Thành Viên Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long (trước đây là: Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long) ("Nam Long DC")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("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 ("Nguyên Sơn")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	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 ("Sàn giao dịch 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 ("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 ("Nam Viên")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("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 ("Nam Long VCD")	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty	*Mối quan hệ*	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*
Công ty TNHH NLG – NNR – HR FUJI (trước đây là 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 ("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 ("Thảo Nguyên")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH NN Kikyo Valora	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

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 12 năm 2016 là: 595 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 456 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 Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") 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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.

2.4 *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 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

3.3 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.

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

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

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 số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc 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)

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và 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

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 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.

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất 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 hoạt động 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. 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.

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.

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, 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 hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3. 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 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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.21 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.

3.22 Thông tin bộ phận

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.103.345.059	3.568.746.299
Tiền gửi ngân hàng	387.701.913.519	307.627.161.389
Các khoản tương đương tiền *(*)*	539.757.624.506	112.000.000.000
TỔNG CỘNG	**931.562.883.084**	**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 4,3 – 5,5%/năm.

5. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất 5,3%.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	340.042.349.127	161.156.289.796
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	341.755.097	679.088.876
	340.384.104.224	**161.835.378.672**
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	151.739.000	900.551.000
TỔNG CỘNG	**340.535.843.224**	**162.735.929.672**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(114.130.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	**340.535.843.224**	**162.621.799.112**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	477.881.353.363	208.532.133.047
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	*471.400.000.000*	*206.406.869.085*
Khác	*6.481.353.363*	*2.125.263.962*
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	70.998.535.407	48.324.118.507
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	*14.317.824.472*	*9.112.823.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thịnh Vượng	*6.643.729.992*	-
Công ty Cổ phần Phú Vinh Hoa	*5.336.773.285*	-
Công ty Cổ phần Vinh Hoa Việt	*4.487.434.833*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	-	*6.500.000.000*
Khác	*40.212.772.825*	*32.711.295.507*
Khác	7.905.406.904	4.801.100.041
TỔNG CỘNG	**556.785.295.674**	**261.657.351.595**

8. PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng đi đền bù	56.539.850.000	29.564.479.516
Tạm ứng pháp lý và công tác phí	46.814.790.763	-
Phải thu khác liên quan dự án	14.261.932.186	12.159.465.000
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	9.213.961.104	10.812.576.880
Tạm ứng tìm kiếm phát triển quỹ đất	8.000.000.000	-
Phải thu lợi nhuận HĐHTKD dự án 9B7 – TK21	6.210.353.467	-
Ký quỹ	-	18.841.428.377
Khác	19.782.992.027	24.485.935.304
Phải thu khác từ các bên liên quan	-	1.999.963.309
	160.823.879.547	**97.863.848.386**
Dài hạn		
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") *(i)*	117.264.530.680	78.934.497.680
Tạm ứng nhân viên	-	5.849.160.729
Ký quỹ	7.457.900.301	-
	124.722.430.981	**84.783.658.409**
TỔNG CỘNG	**285.546.310.528**	**182.647.506.795**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.839.091.538)	(4.823.235.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	**280.707.218.990**	**177.824.271.259**
Trong đó:		
Bên thứ ba	*280.707.218.990*	*175.824.307.950*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	*1.999.963.309*

(i) Khoản này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2005 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 60%. Năm 2017, Công ty sẽ hoàn tất xây dựng và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

9. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(*)*	3.653.677.010.465	3.648.140.790.364
Dịch vụ tổng thầu	44.069.063.208	24.438.542.886
Thành phẩm	1.687.790.909	169.234.947
Hàng hóa, nguyên liệu, vật liệu tồn kho	768.175.161	640.342.455
TỔNG CỘNG	**3.700.202.039.743**	**3.673.388.910.652**

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Long An *(i)*	1.410.132.529.019	1.372.672.355.842
Dự án Casa	693.986.174.349	355.560.197.731
Dự án Nguyên Sơn	581.124.624.485	334.586.969.131
Dự án Phú Hữu	515.253.842.875	331.430.241.618
Khu dân cư 8C	160.568.491.597	113.995.287.413
Dự án Phước Long B - Mở rộng	72.484.697.580	59.708.453.218
Dự án Tân Thuận Đông	66.297.696.252	251.580.971.643
Dự án Cần Thơ *(i)*	48.647.599.538	55.199.336.366
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	46.199.374.859
Dự án Phước Long B - Cao tầng	13.050.022.077	244.292.610.089
Dự án Gò Ô Môi	12.561.986.261	10.009.291.004
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") *(i)*	11.927.159.747	227.935.804.332
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	6.677.696.256	224.801.319.063
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	1.172.477.967	986.114.331
Dự án Nhơn Trạch	211.865.659	10.838.215.659
Khác	11.438.104.944	8.344.248.065
TỔNG CỘNG	**3.653.677.010.465**	**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 21)*:

- 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.987.948.691	2.567.770.089
Chi phí hoạt động	2.960.621.998	2.029.218.634
Chi phí hoa hồng môi giới	-	6.820.464.123
Khác	474.699.255	
	7.423.269.944	11.417.452.846
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	43.734.495.187	6.585.650.053
Công cụ, dụng cụ	2.069.793.214	1.504.229.831
Khác	2.433.672.813	2.071.569.714
	48.237.961.214	10.161.449.598
TỔNG CỘNG	**55.661.231.158**	**21.578.902.444**

11. 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	1.813.699.283	2.595.149.112	152.700.000	156.000.000	5.039.308.778
Tăng khác	8.109.909.370	-	-	-	-	8.109.909.370
Thanh lý, nhượng bán	(2.185.151.938)	(749.951.920)	(1.542.501.122)	(98.663.673)	-	(4.576.268.653)
Số cuối năm	50.779.575.483	11.703.266.072	6.980.703.283	5.396.138.334	1.139.333.846	75.999.017.018
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	(2.242.201.272)	(1.095.132.191)	(1.312.430.506)	(579.874.929)	(5.200.000)	(5.234.838.898)
Tăng khác	(2.525.927.625)	-	-	-	-	(2.525.927.625)
Thanh lý, nhượng bán	1.345.863.323	426.765.271	891.540.320	98.663.673	-	2.762.832.587
Số cuối năm	(18.188.960.280)	(6.826.950.225)	(4.809.886.452)	(3.089.751.578)	(988.533.846)	(33.904.082.381)
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 năm	32.590.615.203	4.876.315.847	2.170.816.831	2.306.386.756	150.800.000	42.094.934.637

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.690.254.979	4.043.439.223	15.733.694.202
Mua mới	-	896.262.296	896.262.296
Tăng khác	1.673.370.966	-	1.673.370.966
Thanh lý, nhượng bán	(235.521.227)	(140.210.000)	(375.731.227)
Số cuối năm	13.128.104.718	4.799.491.519	17.927.596.237
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.001.655.290)	(3.073.518.105)	(4.075.173.395)
Tăng khác	(284.396.426)	-	(284.396.426)
Khấu trừ trong kỳ	(206.990.723)	(456.654.859)	(663.645.582)
Thanh lý, nhượng bán	33.824.856	140.210.000	174.034.856
Số cuối năm	(1.459.217.583)	(3.389.962.964)	(4.849.180.547)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.688.599.689	969.921.118	11.658.520.807
Số cuối năm	11.668.887.135	1.409.528.555	13.078.415.690

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	14.458.202.755	65.146.211.201	79.604.413.956
Mua mới	-	1.981.188.000	1.981.188.000
Kết chuyển từ hàng tồn kho	-	8.242.304.000	8.242.304.000
Thanh lý, nhượng bán	(5.039.962.143)	(24.455.904.334)	(29.495.866.477)
Giảm khác	-	(6.109.129.172)	(6.109.129.172)
Số cuối năm	9.418.240.612	44.804.669.695	54.222.910.307
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.947.051.112)	(13.834.637.747)	(22.781.688.859)
Tăng trong kỳ	(170.864.163)	(2.376.581.006)	(2.547.445.169)
Thanh lý, nhượng bán	638.829.908	7.689.128.108	8.327.958.016
Giảm khác	-	2.114.142.977	2.114.142.977
Số cuối năm	(8.479.085.367)	(6.407.947.668)	(14.887.033.035)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.511.151.643	51.311.573.454	56.822.725.097
Số cuối năm	939.155.245	38.396.722.027	39.335.877.272

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh số 14.1)*	24.797.751.856	24.198.842.309
Đầu tư dài hạn khác (*Thuyết minh số 14.2*)	5.942.300.000	5.942.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(219.661.340)	(460.142.353)
TỔNG CỘNG	**30.520.390.516**	**29.680.999.956**

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

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá mua*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua*
		%	*VNĐ*	*%*	*VNĐ*
Công ty TNHH Đầu tư Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	30	22.400.000.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo.	Bất động sản	31,1	834.000.000	31,1	834.000.000

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

VNĐ

	Công ty TNHH Okamura Tokyo	*Gamuda - Nam Long*	*Tổng*
Giá trị đầu tư			
Số đầu năm và số cuối năm	834.000.000	22.400.000.000	23.234.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết và công ty liên doanh			
Số đầu năm	(565.958.825)	1.530.801.134	964.842.309
Phần lãi từ công ty liên kết trong kỳ	100.674.816	498.234.731	598.909.547
Số cuối năm	(465.284.009)	2.029.035.865	1.563.751.856
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	268.041.175	23.930.801.134	24.198.842.309
Số cuối năm	368.715.991	24.429.035.865	24.797.751.856

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

14.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

VNĐ

	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số cuối năm*	*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**

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

VNĐ

	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào		
	Nguyên Sơn	*Nam Long Hồng Phát*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	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	(5.031.725.905)	(132.358.706)	(5.164.084.611)
Số cuối năm	(19.069.337.233)	(2.336.088.442)	(21.405.425.675)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	18.868.972.145	132.358.706	19.001.330.851
Số cuối năm	13.837.246.240	-	13.837.246.240

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho bên thứ ba	199.476.008.760	190.543.508.912
Phải trả cho các nhà thầu phụ	*118.263.484.420*	*152.350.761.400*
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	*32.765.374.164*	-
Công ty Cổ phần 6D	*25.517.601.720*	*31.537.339.100*
Công ty TNHH Việt Nam Uni Eastern	*12.523.635.523*	
Công ty CP QH Plus	*10.405.912.933*	*6.655.408.412*
Phải trả cho bên liên quan	-	7.718.400.000
TỔNG CỘNG	**199.476.008.760**	**198.261.908.912**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên thứ ba	651.548.705.368	998.895.163.496
TỔNG CỘNG	**651.548.705.368**	**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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	85.937.895.301	69.358.572.449
Thuế giá trị gia tăng	35.057.866.819	53.570.252.697
Các loại thuế khác	45.371.220.001	4.964.335.851
TỔNG CỘNG	**166.366.982.121**	**127.893.160.997**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí thầu phụ cho các dự án chưa hoàn thành	494.846.884.624	184.820.883.491
Chi phí lãi vay	36.325.426.027	16.074.883.773
Chi phí hỗ trợ lãi suất	31.889.432.631	-
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	21.983.341.011	19.517.356.135
Khác	22.892.386.878	11.437.061.442
TỔNG CỘNG	**607.937.471.171**	**231.850.184.841**

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	95.285.072.102	40.269.102.714
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD	7.764.901.664	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	12.731.408.452	11.374.675.452
Phải trả liên quan đến dự án Nguyên Sơn	10.983.273.059	4.875.600.000
Phải trả tiền đặt cọc của khách hàng	2.329.729.000	-
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.846.051.299	224.911.050
Ký quỹ đã nhận	755.635.000	982.135.000
Khác	20.600.972.480	22.801.110.416
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	7.008.800.000
Mua quyền sở hữu trong ASPL	-	147.062.264.265
	169.457.043.056	**284.741.797.335**
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	6.141.543.418	12.128.578.165
Ký quỹ thuê văn phòng	7.971.859.607	8.101.840.437
	14.113.403.025	**20.230.418.602**
TỔNG CỘNG	**183.570.446.081**	**304.972.215.937**

21. VAY

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân *(Thuyết minh số 21.1)*	69.894.565.335	79.028.478.171
Vay ngắn hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	82.126.096.080	13.750.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.4)*	99.690.509.259	94.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	101.943.358.000	37.722.000.000
	353.654.528.674	**224.500.478.171**
Vay dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 21.3)*	451.556.745.000	279.870.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	*101.943.358.000*	*37.722.000.000*
Vay dài hạn	*349.613.387.000*	*242.148.745.000*
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 21.4)*	99.690.509.259	244.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	*99.690.509.259*	*94.000.000.000*
Trái phiếu phát hành dài hạn	-	*150.000.000.000*
Vay dài hạn từ cá nhân và tổ chức	-	20.846.995.905
	349.613.387.000	**412.995.740.905**
TỔNG CỘNG	**703.267.915.674**	**637.496.219.076**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất %năm*	*Hình thức đảm bảo*
Vay ngắn hạn từ cá nhân	69.894.565.335	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2016 đến ngày 9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 10,5	Tín chấp

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/năm)*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi Nhánh Tân Thuận	56.928.466.222	Tháng 3 năm 2017	8,6	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	quyền sử dụng đất tại bản đồ số 5 tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh 8	12.197.629.858	Tháng 1 năm 2017	8	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	13.000.000.000	Tháng 11 năm 2017	9,5	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	quyền sử dụng đất tại Cần Thơ và quyền sử dụng đất tại dự án Long An
TỔNG CỘNG	**82.126.096.080**				

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 1	127.004.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 6 năm 2018	10,2	Tài trợ vốn dự án Ehome	quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m^2 thuộc Dự án Long An VCD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 2	275.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	9,9	Mua dự án Hoàng Nam	Được bảo đảm bởi Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng – Thương Mại Hoàng Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 3	45.352.000.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2016 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	10,7	Tài trợ dự án Nguyên Sơn	quyền sử dụng đất dự án Long An VCD
Ngân hàng TNHH CTBC - chi nhánh TP Hồ Chí Minh	4.200.000.000	Trả theo quý tới ngày 19 tháng 1 năm 2017	7,5	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	Tài sản gắn liền với đất thế chấp, các tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Cr3-4 – Cr3-5, khu A Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	**451.556.745.000**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*101.943.358.000*				
Vay dài hạn	*349.613.387.000*				

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.4 *Trái phiếu*

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.

Điều khoản thế chấp khoản vay

Năm mươi chín quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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

VNĐ

	Vay	*Trái phiếu*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	**393.496.219.076**	**244.000.000.000**	**637.496.219.076**
Tiền thu từ đi vay	405.688.714.613	-	405.688.714.613
Tiền chi trả nợ gốc	(195.607.527.274)	(144.000.000.000)	(339.607.527.274)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(309.490.741)	(309.490.741)
Số cuối năm	**603.577.406.415**	**99.690.509.259**	**703.267.915.674**

22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua phương án và kế hoạch chi tiết thực hiện việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VNĐ cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, phù hợp với các nội dung của phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016. Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VNĐ với mệnh giá là 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu. Trái phiếu sẽ được chuyển đổi sang cổ phiếu theo quyết định của trái chủ khi đến hạn và được hưởng lãi kể từ ngày mua trái phiếu với mức lãi suất bằng 7%/năm. Sẽ không có bất kỳ khoản lãi phát sinh kể từ Ngày thanh toán lãi ngay trước Ngày chuyển đổi liên quan nào sẽ được thanh toán đối với các trái phiếu đã được chuyển đổi tại giá chuyển đổi là 23.500 VNĐ/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng, nếu có.

Cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được trình bày như sau:

VNĐ

	Số cuối năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu *(Thuyết minh số 24.1)*	(40.503.427.830)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	**459.496.572.170**
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	6.336.616.467
Trừ: Chi phí phát hành trái phiếu	(2.749.738.558)
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	**463.083.450.079**

23. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	7.680.704.504	13.587.891.711
Trích lập quỹ	18.471.825.009	10.040.407.661
Sử dụng quỹ	(15.558.386.037)	(15.947.594.868)
Số cuối năm	**10.594.143.476**	**7.680.704.504**

4. VỐN CHỦ SỞ HỮU

4.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*	*Tổng cộng*
ăm trước								
ố đầu năm	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
ăng do phát hành cổ hiếu	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	-	-	145.573.822.374
ợi nhuận thuần sau uế	-	-	-	-	-	206.244.169.156	-	206.244.169.156
rả cổ tức	-	-	-	-	-	(60.071.816.382)	-	(60.071.816.382)
hân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(10.040.407.661)	-	(10.040.407.661)
ử dụng quỹ	-	-	-	-	(712.360.000)	-	-	(712.360.000)
ăng khác	-	-	-	-	-	3.262.454.198	-	3.262.454.198
ố cuối năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.306.808.042	-	2.217.946.540.443
ăm nay								
ố đầu năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.306.808.042	-	2.217.946.540.443
ăng do phát hành cổ hiếu (*)	5.423.530.000	(176.000.000)	-	-	-	-	-	5.247.530.000
hát hành trái phiếu ăng do phát hành ái phiếu chuyển đổi *Thuyết minh số 20)*	-	-	-	-	-	-	40.503.427.830	40.503.427.830
ợi nhuận thuần sau uế	-	-	-	-	-	345.217.739.625	-	345.217.739.625
ả cổ tức	-	-	-	-	-	(97.655.580.121)	-	(97.655.580.121)
hân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.512.281.041	(21.984.106.050)	-	(18.471.825.009)
ử dụng quỹ	-	-	-	-	(3.546.570.605)	-	-	(3.546.570.605)
ảm khác (**)	-	-	-	-	-	(5.481.958.731)	-	(5.481.958.731)
ố cuối năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.081.198.777	578.402.902.765	40.503.427.830	2.483.759.303.432

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 *Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong kỳ* (tiếp theo)

(*) Vào ngày 12 tháng 8 năm 2016, Công ty đã phát hành 542.353 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty, theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông số 02/2016 ngày 23 tháng 4 năm 2016 với chi phí phát hành 176 triệu đồng.

(**) Vào ngày 9 tháng 1 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 23,96% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 99,96%, với giá mua thêm là 64.055.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 7.787.213.569 VNĐ giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 56.267.786.431 VNĐ tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 3,32% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Long Hồng Phát, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 94%, với giá mua thêm là 3.585.600.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 1.652.402.905 VNĐ giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 1.933.197.095 VNĐ tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 13 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 50% sở hữu trong ASPL – PLB Nam Long (nay là Công ty TNHH NLG-NNR-HR-FUJI), giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ 100% còn 50%, với giá chuyển nhượng là 183.583.558.448 VNĐ. Chênh lệch 20.308.177.372 VNĐ giữa giá chuyển nhượng như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát trị giá 163.275.381.076 VNĐ được ghi nhận tăng vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 0,56% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Thảo Nguyên, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%, với giá mua thêm là 311.100.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 10.976.817 VNĐ giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 300.123.183 VNĐ tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2016, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 50% sở hữu trong Công ty Thảo Nguyên, giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ 100% còn 50%, với giá chuyển nhượng là 28.000.750.000 VNĐ. Chênh lệch 1.204.037.271 VNĐ giữa giá chuyển nhượng như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát trị giá 26.796.712.729 VNĐ được ghi nhận tăng vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2016, các cổ đông của Công ty Nguyên Sơn cùng tăng vốn điều lệ của Nguyên Sơn. Nhóm Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ 83,71% lên 87,33%, với giá góp vốn thêm là 234.944.710.000 VNĐ. Chênh lệch 11.263.328.350 VNĐ giữa giá góp vốn như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 223.681.381.650 VNĐ được ghi nhận vào được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 22,30% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Long DC, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%, với giá mua thêm là 24.934.947.656 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 4.326.186.547 VNĐ giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 20.608.761.109 VNĐ tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 5,98% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Long Hồng Phát, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 99,98%, với giá mua thêm là 6.462.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 1.954.065.186 VNĐ giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 4.507.934.814 VNĐ tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	Số lượng	*Số lượng*
Cổ phiếu đã được duyệt	**142.114.510**	**141.572.157**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*142.114.510*	*141.572.157*
Cổ phiếu phổ thông	142.114.510	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	135.612.345	135.069.992

25. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn điều lệ đã góp	599.906.143.470	152.963.455.026
Thặng dư vốn	26.412.286.830	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	846.532.269	94.403.051
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	35.638.600.611
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối	36.816.111.592	(386.353.118)
TỔNG CỘNG	**663.514.306.406**	**208.548.161.912**

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.533.798.820.045**	**1.267.221.417.021**
Trong đó		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	*2.479.838.501.617*	*1.228.069.415.072*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*20.377.823.683*	*24.745.587.012*
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	*33.582.494.745*	*14.406.414.937*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	(8.677.878.248)
Doanh thu thuần	**2.533.798.820.045**	**1.258.543.538.773**
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	*2.479.838.501.617*	*1.219.391.536.824*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*20.377.823.683*	*24.745.587.012*
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	*33.582.494.745*	*14.406.414.937*

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	17.315.726.000	10.811.102.112
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.210.353.467	
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	5.754.246.837
Cổ tức	501.973.000	-
TỔNG CỘNG	**24.028.052.467**	**16.565.348.949**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	1.653.617.937.894	816.956.724.260
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.450.300.155	12.582.946.035
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	32.099.101.410	11.242.732.257
TỔNG CỘNG	**1.695.167.339.459**	**840.782.402.552**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	20.554.703.566	10.560.127.150
Lỗ tỷ giá chưa thực hiện	-	2.549.497.346
Chi phí tài chính khác	6.395.119.246	3.441.351.773
TỔNG CỘNG	**26.949.822.812**	**16.550.976.269**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	99.684.284.976	54.177.297.565
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.913.538.401)	13.261.871.723
TỔNG CỘNG	**96.770.746.575**	**67.439.169.288**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển tiền chuyển nhượng cổ phần	20.412.500.000
		Chi cổ tức	5.183.940.711
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000
		Hoàn tiền vay	5.000.000.000
		Lãi vay	203.534.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Ứng trước tiền mua đất	1.520.714.107
		Hoàn tiền vay	4.692.821.000
		Chi cổ tức	81.320.163
Ông Trần Thanh Phong	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	2.175.785.655
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	2.238.161.649
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	1.780.350.249
		Ứng tiền mua căn hộ	1.312.559.042

30. 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:

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*
Phải thu khách hàng			
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
			341.755.097

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	6.762.000.000	5.641.666.667
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.028.240.852	5.006.260.139
TỔNG CỘNG	**14.790.240.852**	**10.647.926.806**

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Năm nay	*Năm trước (trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VNĐ)*	345.217.739.625	206.244.169.156
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi *(VNĐ)(i)*	(24.165.241.774)	(13.158.377.992)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(VNĐ)*	14.278.978.268	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng *(VNĐ)*	**335.331.476.119**	**193.085.791.164**
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	135.280.990	131.202.374
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi *(ii)*	21.276.595	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	**156.557.585**	**131.202.374**
Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*2.373*	*1.472*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*2.142*	*1.472*

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2016 ("NQĐHĐCĐ 2015").

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2016 theo NQĐHĐCĐ 2015.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 22 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

Ngày 20 tháng 1 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 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 4 năm 2016 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2016 (đồng)	Quý 4.2015 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	862.273.486.677	609.073.712.874	142%
2	Lãi thuần sau thuế	182.691.725.531	131.000.543.500	139%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2016 đạt 862 tỷ, tăng 142% tương đương 253 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 62% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Ehome 3, Ehome 4, Flora Anh Đào lần lượt đạt 457 tỷ đồng, 5 tỷ đồng và 3 tỷ đồng trong quý 4 năm 2016.

Kết quả kinh doanh quý 4 năm 2016 đã được cải thiện rõ nét so với cùng kỳ năm 2015, do những nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần tăng 142%, tương đương tăng 253 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.

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

Lee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2017