

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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	9-40
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2017	41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.987.701.296.461	5.828.216.387.403
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	960.963.162.987	931.562.883.084
111	1. Tiền		540.005.105.755	391.805.138.578
112	2. Các khoản tương đương tiền		420.958.057.232	539.757.744.506
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	9.000.000.000	38.869.085.285
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.000.000.000	38.869.085.285
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.120.135.400.276	1.094.934.187.907
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	254.286.543.577	340.384.104.224
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	635.816.857.210	556.785.295.674
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	41.780.000.000	41.780.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	193.091.091.027	160.823.879.547
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.839.091.538)	(4.839.091.538)
140	IV. Hàng tồn kho		3.821.999.181.642	3.698.432.512.033
141	1. Hàng tồn kho	10	3.823.768.709.352	3.700.202.039.743
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.769.527.710)	(1.769.527.710)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		75.603.551.556	64.417.719.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	11.340.194.281	7.423.269.944
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		63.581.381.861	56.962.394.171
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		681.975.414	32.054.979

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		357.126.218.400	380.593.080.263
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		94.918.978.904	124.874.169.981
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	151.739.000	151.739.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	94.767.239.904	124.722.430.981
220	II. Tài sản cố định		55.285.287.419	55.173.350.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	42.971.640.340	42.094.934.637
222	Nguyên giá		78.211.543.382	75.999.017.018
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(35.239.903.042)	(33.904.082.381)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.313.647.079	13.078.415.690
228	Nguyên giá		17.387.596.237	17.927.596.237
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.073.949.158)	(4.849.180.547)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	37.164.808.759	39.335.877.272
231	1. Nguyên giá		52.388.388.716	54.222.910.307
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.223.579.957)	(14.887.033.035)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	30.520.390.516	30.520.390.516
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	24.797.751.856	24.797.751.856
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	5.942.300.000	5.942.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(219.661.340)	(219.661.340)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		139.236.752.802	130.689.292.167
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	57.731.167.091	48.237.961.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		68.926.270.947	68.614.084.713
269	3. Lợi thế thương mại	16	12.579.314.764	13.837.246.240
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.344.827.514.861	6.208.809.467.666

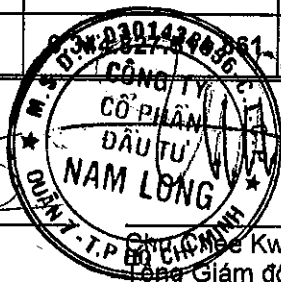
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.087.329.321.956	3.061.535.857.828
310	I. Nợ ngắn hạn		2.143.456.182.024	2.179.393.749.379
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	121.639.094.869	199.476.008.760
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	884.233.385.800	651.548.705.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	39.487.766.330	166.366.982.121
314	4. Phải trả người lao động		4.624.327.740	20.358.866.753
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	622.154.773.264	604.558.704.171
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	163.981.665.969	172.835.810.056
320	7. Vay ngắn hạn	22	300.256.854.146	353.654.528.674
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.078.313.906	10.594.143.476
330	II. Nợ dài hạn		943.873.139.932	882.142.108.449
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	8.754.948.118	7.971.859.607
338	2. Vay và nợ dài hạn	22	408.081.332.344	349.613.387.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	23	465.457.883.082	463.083.450.079
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		55.331.868.345	55.331.868.345
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		6.247.108.043	6.141.543.418
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.257.498.192.905	3.147.273.609.838
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.257.498.192.905	3.147.273.609.838
411	1. Vốn cổ phần	24.1	1.421.145.100.000	1.421.145.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.421.145.100.000	1.421.145.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	492.161.147.061	492.161.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	24.1	40.503.427.830	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	3.375.866.454	1.081.198.777
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	567.379.388.916	578.402.902.765
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		546.728.040.423	277.746.420.785
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		20.651.348.493	300.656.481.980
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	782.467.735.645	663.514.306.406
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.208.809.467.666	6.208.809.467.666

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Thị Ngọc e Kwang
Trưởng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2017


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

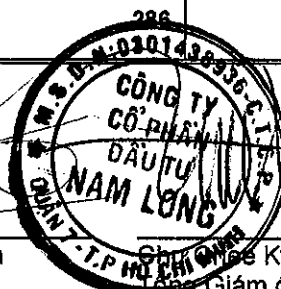
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	255.850.907.537	374.747.554.946	255.850.907.537	374.747.554.946
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	255.850.907.537	374.747.554.946	255.850.907.537	374.747.554.946
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(175.041.591.331)	(256.991.205.082)	(175.041.591.331)	(256.991.205.082)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.809.316.206	117.756.349.864	80.809.316.206	117.756.349.864
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	15.377.984.552	1.325.398.813	15.377.984.552	1.325.398.813
22	7. Chi phí hoạt động tài chính - Trong đó: chi phí lãi vay	28	(5.108.133.958) (4.306.259.487)	(3.098.778.833) (2.995.659.011)	(5.108.133.958) (4.306.259.487)	(3.098.778.833) (2.995.659.011)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	-	163.282.262	-	163.282.262
25	9. Chi phí bán hàng		(23.088.001.445)	(23.674.128.064)	(23.088.001.445)	(23.674.128.064)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(39.679.451.040)	(37.226.422.252)	(39.679.451.040)	(37.226.422.252)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.311.714.315	55.245.701.790	28.311.714.315	55.245.701.790
31	12. Thu nhập khác		1.437.136.618	2.002.670.564	1.437.136.618	2.002.670.564
32	13. Chi phí khác		(17.048.016)	(902.872.135)	(17.048.016)	(902.872.135)
40	14. Lợi nhuận khác		1.420.088.602	1.099.798.429	1.420.088.602	1.099.798.429
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		29.731.802.917	56.345.500.219	29.731.802.917	56.345.500.219

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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	29	(6.890.519.096)	(8.974.920.243)	(6.890.519.096)	(8.974.920.243)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29	583.910.578	(5.224.184.985)	583.910.578	(5.224.184.985)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		23.425.194.399	42.146.394.991	23.425.194.399	42.146.394.991
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		21.104.028.694	41.572.564.355	21.104.028.694	41.572.564.355
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.321.165.705	573.830.636	2.321.165.705	573.830.636
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	145	286	145	286
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	145	286	145	286


Phạm Hồng Hạnh
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Ông Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		29.731.802.917	56.345.500.219
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 16	3.375.210.262	3.685.280.197
03	Các khoản dự phòng		105.564.625	292.053.503
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.377.984.552)	(1.064.633.875)
06	Chi phí lãi vay	28	4.306.259.487	2.995.659.011
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		22.140.852.739	62.253.859.055
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		7.581.794.927	(66.404.111.253)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(121.266.457.277)	74.399.805.639
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		108.347.634.884	(108.313.158.068)
12	Tăng chi phí trả trước		(13.410.130.214)	(12.530.295.862)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.774.031.692)	(13.374.413.115)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(66.249.601.081)	(14.737.481.761)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.030.251.930)	(7.083.361.233)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(96.660.189.644)	(85.789.156.598)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	12	(2.212.526.364)	(1.298.876.404)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	687.324.562
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.869.085.285	16.636.025.899
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(700.000.000)	(211.117.264.265)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	26.2	5.552.984.552	901.351.613
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		32.509.543.473	(194.191.438.595)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		116.927.250.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	103.361.437.483	171.002.692.725
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(98.437.000.000)	(129.822.378.905)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(28.300.761.409)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		93.550.926.074	41.180.313.820

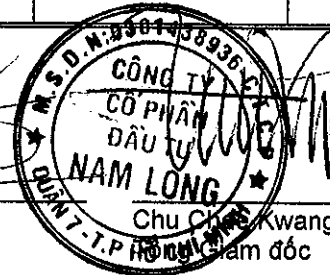
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		29.400.279.903	(238.800.281.373)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	931.562.883.084	423.195.907.688
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	960.963.162.987	184.395.626.315


Phạm Hồng Hạnh
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016.

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 3 năm 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	95,21
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long - Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch Nam Long")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long ("Gamuda - Nam Long")	TPHCM	Bất động sản	30,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Okamura Tokyo	TPHCM	Bất động sản	31,10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện hành 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 bê tông; 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 3 năm 2017 là: 528 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 624).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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 giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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

3.7 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 28 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 thuận 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.

3.20 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 chỉ 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 hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

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

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

3.21 Các bên liên quan

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	5.010.103.416	4.103.225.059
Tiền gửi ngân hàng	534.995.002.339	387.701.913.519
Các khoản tương đương tiền (*)	420.958.057.232	539.757.744.506
TỔNG CỘNG	960.963.162.987	931.562.883.084

(*) 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 dao động từ 5,3%/năm đến 6,4%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	253.944.788.480	340.042.349.127
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	341.755.097	341.755.097
	254.286.543.577	340.384.104.224
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	151.739.000	151.739.000
TỔNG CỘNG	254.438.282.577	340.535.843.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	513.029.360.114	477.881.353.363
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	501.000.000.000	471.400.000.000
Khác	12.029.360.114	6.481.353.363
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	108.075.502.962	70.998.535.407
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	11.636.598.881	14.317.824.472
Công ty TNHH An Phong	17.221.581.567	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thịnh Vượng	6.108.157.682	6.643.729.992
Công ty Cổ phần Phú Vinh Hoa	6.605.500.797	5.336.773.285
Công ty Cổ phần Vinh Hoa Việt	4.512.284.833	4.487.434.833
Khác	61.991.379.202	40.212.772.825
Khác	14.711.994.134	7.905.406.904
TỔNG CỘNG	<u>635.816.857.210</u>	<u>556.785.295.674</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu về cho vay cá nhân	<u>41.780.000.000</u>	<u>41.780.000.000</u>

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

Bên vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND			
Ông Nguyễn Thành Đồng				
Thỏa thuận vay ngày 30 tháng 12 năm 2016	23.180.000.000		Ngày 30 tháng 12 năm 2017	7,0
Bà Vũ Bích Lan				
Thỏa thuận vay ngày 28 tháng 12 năm 2016	18.600.000.000		Ngày 28 tháng 12 năm 2017	7,0
	<u>41.780.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	126.236.360.930	111.354.640.763
Tạm ứng khác cho nhân viên	21.469.932.186	14.261.932.186
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	10.977.347.546	9.213.961.104
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	16.035.353.467	6.210.353.467
Khác	18.372.096.898	19.782.992.027
	<u>193.091.091.027</u>	<u>160.823.879.547</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	87.264.530.680	117.264.530.680
Ký quỹ	7.502.709.224	7.457.900.301
	<u>94.767.239.904</u>	<u>124.722.430.981</u>
TỔNG CỘNG	287.858.330.931	285.546.310.528
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(4.653.330.043)</u>	<u>(4.653.330.043)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	283.205.000.888	280.892.980.485
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	283.205.000.888	280.892.980.485
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-

(i) Khoản này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	3.767.792.674.135	3.653.677.010.465
Dịch vụ tổng thầu	55.763.810.685	44.069.063.208
Thành phẩm	-	1.687.790.909
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	212.224.532	768.175.161
TỔNG CỘNG	3.823.768.709.352	3.700.202.039.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

		VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Long An	(i)	1.432.734.506.007	1.410.132.529.019
Dự án Fuji		740.014.609.235	693.986.174.349
Dự án Nguyễn Sơn		620.203.343.366	581.124.624.485
Dự án Phú Hữu		580.428.414.473	515.253.842.875
Dự án Nam Long Hồng Phát		125.710.410.087	160.568.491.597
Dự án Phước Long B - Mở rộng		72.421.082.074	72.484.697.580
Dự án Tân Thuận Đông		64.604.439.522	66.297.696.252
Dự án Cần Thơ	(i)	49.506.523.522	48.647.599.538
Dự án Thảo Nguyên		48.142.041.859	48.142.041.859
Dự án Gò Ô Môi		12.874.704.656	12.561.986.261
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")		9.375.929.633	6.677.696.256
Dự án Phước Long B - Cao tầng	(i)	921.125.373	13.050.022.077
Dự án Nhơn Trạch		211.865.659	211.865.659
Khác		10.643.678.669	24.537.742.658
TỔNG CỘNG		<u>3.767.792.674.135</u>	<u>3.653.677.010.465</u>

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

- 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn			
Công cụ, dụng cụ		4.758.507.285	3.987.948.691
Chi phí hoạt động		5.517.496.464	2.960.621.998
Khác		1.064.190.532	474.699.255
		<u>11.340.194.281</u>	<u>7.423.269.944</u>
Dài hạn			
Chi phí hoa hồng môi giới		55.432.005.504	46.037.828.520
Công cụ, dụng cụ		2.122.087.407	2.069.793.214
Khác		177.074.180	130.339.480
		<u>57.731.167.091</u>	<u>48.237.961.214</u>
TỔNG CỘNG		<u>69.071.361.372</u>	<u>55.661.231.158</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận chuyển</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	50.779.575.483	11.703.266.072	6.980.703.283	5.396.138.334	1.139.333.846	75.999.017.018
Mua mới	-	1.978.526.364	-	-	234.000.000	2.212.526.364
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>50.779.575.483</u>	<u>13.681.792.436</u>	<u>6.980.703.283</u>	<u>5.396.138.334</u>	<u>1.373.333.846</u>	<u>78.211.543.382</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(18.188.960.280)	(6.826.950.225)	(4.809.886.452)	(3.089.751.578)	(988.533.846)	(33.904.082.381)
Khấu hao trong kỳ	(530.021.991)	(268.276.879)	(387.114.916)	(145.206.875)	(5.200.000)	(1.335.820.661)
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>(18.718.982.271)</u>	<u>(7.095.227.104)</u>	<u>(5.197.001.368)</u>	<u>(3.234.958.453)</u>	<u>(993.733.846)</u>	<u>(35.239.903.042)</u>
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>32.590.615.203</u>	<u>4.876.315.847</u>	<u>2.170.816.831</u>	<u>2.306.386.756</u>	<u>150.800.000</u>	<u>42.094.934.637</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>32.060.593.212</u>	<u>6.586.565.332</u>	<u>1.783.701.915</u>	<u>2.161.179.881</u>	<u>379.600.000</u>	<u>42.971.640.340</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	13.128.104.718	4.799.491.519	17.927.596.237
Chuyển sang hàng tồn kho	<u>(540.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>(540.000.000)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>12.588.104.718</u>	<u>4.799.491.519</u>	<u>17.387.596.237</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(1.459.217.583)	(3.389.962.964)	(4.849.180.547)
Khấu trừ trong kỳ	<u>(51.330.088)</u>	<u>(173.438.523)</u>	<u>(224.768.611)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>(1.510.547.671)</u>	<u>(3.563.401.487)</u>	<u>(5.073.949.158)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>11.668.887.135</u>	<u>1.409.528.555</u>	<u>13.078.415.690</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>11.077.557.047</u>	<u>1.236.090.032</u>	<u>12.313.647.079</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	9.418.240.612	44.804.669.695	54.222.910.307
Chuyển sang hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>(1.834.521.591)</u>	<u>(1.834.521.591)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>9.418.240.612</u>	<u>42.970.148.104</u>	<u>52.388.388.716</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(8.479.085.367)	(6.407.947.668)	(14.887.033.035)
Tăng trong kỳ	<u>(42.716.041)</u>	<u>(513.973.473)</u>	<u>(556.689.514)</u>
Chuyển sang hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>220.142.592</u>	<u>220.142.592</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>(8.521.801.408)</u>	<u>(6.701.778.549)</u>	<u>(15.223.579.957)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>939.155.245</u>	<u>38.396.722.027</u>	<u>39.335.877.272</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>896.439.204</u>	<u>36.268.369.555</u>	<u>37.164.808.759</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	24.797.751.856	24.797.751.856
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	5.942.300.000	5.942.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(219.661.340)</u>	<u>(219.661.340)</u>
TỔNG CỘNG	<u>30.520.390.516</u>	<u>30.520.390.516</u>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty TNHH Đầu tư Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	31,1	834.000.000

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

	Công ty TNHH Okamura Tokyo	Gamuda - Nam Long	VND Tổng
Giá trị đầu tư			
Ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>834.000.000</u>	<u>22.400.000.000</u>	<u>23.234.000.000</u>
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua			
Ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(465.284.009)</u>	<u>2.029.035.865</u>	<u>1.563.751.856</u>
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>368.715.991</u>	<u>24.429.035.865</u>	<u>24.797.751.856</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	<i>Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>		VND
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá mua VND</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	353.330	7,00	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	2.409.000.000
TỔNG CỘNG			5.942.300.000

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào</i>		VND
	<i>Nguyên Sơn</i>	<i>Nam Long Hồng Phát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>32.906.583.473</u>	<u>2.336.088.442</u>	<u>35.242.671.915</u>
Giá trị hao mòn			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(19.069.337.233)	(2.336.088.442)	(21.405.425.675)
Khấu trừ trong kỳ	<u>(1.257.931.476)</u>	-	<u>(1.257.931.476)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>(20.327.268.709)</u>	<u>(2.336.088.442)</u>	<u>(22.663.357.151)</u>
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>13.837.246.240</u>	-	<u>13.837.246.240</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>12.579.314.764</u>	-	<u>12.579.314.764</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho bên thứ ba	121.639.094.869	199.476.008.760
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh</i>	29.003.289.318	51.254.292.144
<i>Công ty Cổ phần 6D</i>	11.542.907.820	25.517.601.720
<i>Công ty TNHH Việt Nam Uni Eastern</i>	7.093.510.499	12.523.635.523
<i>Công ty CP QH Plus</i>	15.750.397.013	10.405.912.933
<i>Phải trả cho các nhà thầu phụ khác</i>	58.248.990.219	99.774.566.440
Phải trả cho bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	<u>121.639.094.869</u>	<u>199.476.008.760</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.579.220.469	85.937.895.301
Thuế giá trị gia tăng	8.276.483.690	35.057.866.819
Thuế khác	4.632.062.171	45.371.220.001
TỔNG CỘNG	<u>39.487.766.330</u>	<u>166.366.982.121</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	529.356.744.279	494.846.884.624
Chi phí lãi vay phải trả	18.681.760.027	36.325.426.027
Trích trước chi phí bảo hành cho dự án	19.048.137.637	21.983.341.011
Chi phí hỗ trợ lãi suất	30.950.020.305	28.510.665.631
Các khoản chi phí hoạt động khác	24.118.111.016	22.892.386.878
TỔNG CỘNG	<u>622.154.773.264</u>	<u>604.558.704.171</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	101.380.066.748	98.663.839.102
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	32.976.087.511	40.874.681.511
Phải trả các nhà đầu tư của HĐHTKD	7.405.608.248	7.764.901.664
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.545.289.890	1.846.051.299
Ký quỹ đã nhận	794.635.000	755.635.000
Khác	19.879.978.572	22.930.701.480
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	-
	163.981.665.969	172.835.810.056
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	8.754.948.118	7.971.859.607
TỔNG CỘNG	172.736.614.087	180.807.669.663

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 22.1)	59.893.865.335	69.894.565.335
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	90.683.930.219	82.126.096.080
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	38.836.342.592	99.690.509.259
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	110.842.716.000	101.943.358.000
	300.256.854.146	353.654.528.674
Vay dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	518.924.048.344	451.556.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	110.842.716.000	101.943.358.000
Vay dài hạn	408.081.332.344	349.613.387.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	-	99.690.509.259
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	99.690.509.259
	408.081.332.344	349.613.387.000
TỔNG CỘNG	708.338.186.490	703.267.915.674

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Vay từ cá nhân</i>					
Vay ngắn hạn từ cá nhân	59.893.865.335	Ngày 9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 10,5	Tín chấp
<i>Vay từ ngân hàng</i>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	56.928.466.222	Tháng 3 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Quyền sử dụng đất tại bàn đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 8	20.755.463.997	Tháng 1 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	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 Nhà Thành phố Hồ Chí Minh	<u>13.000.000.000</u>	Tháng 11 năm 2017	Tài trợ dự án Ehome, Long An và Nguyễn Sơn	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.
TỔNG CỘNG	<u>90.683.930.219</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 1	105.843.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,7	Quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m ² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An VCD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Được bảo lãnh bởi Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng – Thương mại Hoàng Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 3	<u>113.080.303.344</u>	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án Nguyễn Sơn	10,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Nam Long VCD và Dự án Nguyễn Sơn tại Huyện Bình Chánh
TỔNG CỘNG	<u>518.924.048.344</u>				
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	110.842.716.000				
- Vay dài hạn	408.081.332.344				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 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 VND/trái phiếu, lãi suất 8,78%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất 2,5% cộng với 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 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.

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	603.577.406.415	99.690.509.259	703.267.915.674
Tiền thu từ đi vay	103.361.437.483	-	103.361.437.483
Tiền chi trả nợ gốc	(37.437.000.000)	(61.000.000.000)	(98.437.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	145.833.333	145.833.333
Số cuối năm	669.501.843.898	38.836.342.592	708.338.186.490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. 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 VND 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 VND với mệnh giá là 1.000.000.000 VND/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 VND/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:

	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu	<u>(40.503.427.830)</u>
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	459.496.572.170
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	463.083.450.079
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	<u>2.374.433.003</u>
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>465.457.883.082</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016								
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	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 sau thuế	-	-	-	-	-	41.572.564.355	-	41.572.564.355
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.573.261.170	(3.573.261.170)	-	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.997.304.128)	-	-	(1.997.304.128)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(7.796.711.061)	-	(7.796.711.061)
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	<u>1.415.721.570.000</u>	<u>492.337.147.061</u>	<u>(60.464.200.000)</u>	<u>10.929.726.999</u>	<u>2.691.445.383</u>	<u>388.445.400.345</u>	<u>-</u>	<u>2.249.661.089.788</u>
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017								
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	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
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	21.104.028.694	-	21.104.028.694
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(28.000.000.000)	-	(28.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.913.667.677	(3.674.862.342)	-	238.805.335
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.619.000.000)	-	-	(1.619.000.000)
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	(452.680.201)	-	(452.680.201)
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>1.421.145.100.000</u>	<u>492.161.147.061</u>	<u>(60.464.200.000)</u>	<u>10.929.726.999</u>	<u>3.375.866.454</u>	<u>567.379.388.916</u>	<u>40.503.427.830</u>	<u>2.475.030.457.260</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Nhóm Công ty đã mua thêm 23,92% quyền sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Long Dịch Vụ, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 95,21%, với giá mua thêm là 700.000.000 VND được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch 452.680.201 VND giữa giá mua như trên và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm trị giá 247.319.799 VND tại ngày mua được ghi nhận giảm vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

24.2 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	142.114.510	142.114.510
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã phát hành</i>		
<i>và được góp vốn đầy đủ</i>	142.114.510	142.114.510
Cổ phiếu phổ thông	142.114.510	142.114.510
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	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	135.612.345

25. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vốn điều lệ đã góp	716.833.393.470	599.906.143.470
Thặng dư vốn	26.412.286.830	26.412.286.830
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	125.693.756	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	846.532.269	846.532.269
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	38.842.290.831	36.816.111.592
TỔNG CỘNG	782.467.735.645	663.514.306.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Tổng doanh thu	255.850.907.537	374.747.554.946
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	244.275.832.749	364.585.255.008
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	7.307.446.476	4.220.253.178
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	4.267.628.312	5.942.046.760
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	-
Doanh thu thuần	255.850.907.537	374.747.554.946
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	244.275.832.749	364.585.255.008
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	7.307.446.476	4.220.253.178
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	4.267.628.312	5.942.046.760
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	255.850.907.537	374.747.554.946

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Lãi tiền gửi	5.376.319.552	901.351.613
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.825.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	176.665.000	424.047.200
TỔNG CỘNG	15.377.984.552	1.325.398.813

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	166.210.215.556	250.482.018.426
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.103.224.341	3.970.410.091
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.728.151.434	2.538.776.565
TỔNG CỘNG	175.041.591.331	256.991.205.082

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	4.306.259.487	2.995.659.011
Chi phí tài chính khác	801.874.471	103.119.822
TỔNG CỘNG	<u>5.108.133.958</u>	<u>3.098.778.833</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.890.519.096	8.974.920.243
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(583.910.578)</u>	<u>5.224.184.985</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.306.608.518</u>	<u>14.199.105.228</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Ứng trước tiền mua đất		1.560.085.727
		Hoàn tạm ứng		1.671.373.000
		Cổ tức phải trả		81.320.163
		Chi cổ tức		81.320.163
		Hoàn gốc vay		4.692.821.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Đã trả cổ tức		1.780.350.249
		Đã trả tiền mua căn hộ		1.528.372.987

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	
<i>Phải thu khách hàng</i>				
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
				<u>341.755.097</u>

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.647.500.000	1.467.916.667
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	1.860.110.840	1.863.449.596
TỔNG CỘNG	<u>3.507.610.840</u>	<u>3.331.366.263</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ.

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

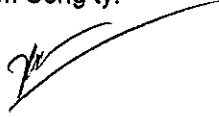
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	21.104.028.694	41.572.564.355
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(1.477.282.009)	(2.743.789.247)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất(VND)	<u>4.151.133.000</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng (VND)	23.777.879.685	38.828.775.108
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	135.612.345	135.612.345
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)	<u>21.276.596</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	156.888.941	135.612.345
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>145</i>	<i>286</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>145</i>	<i>286</i>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2016 ("NQĐHĐCĐ 2016").
- (ii) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 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 trong kỳ theo NQĐHĐCĐ 2016.
- (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 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/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 kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

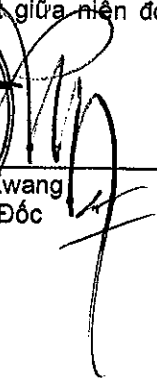

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

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



Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Ngày 20 tháng 4 năm 2017



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chu Chao Kwang
Tổ Giám Đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2017

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 2017 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2017 (đồng)	Quý 1.2016 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	$(3) = [(1) - (2)] / (2)$
1	Doanh thu thuần	255.850.907.537	374.747.553.946	-32%
2	Lãi thuần sau thuế	21.104.028.694	41.572.564.355	-49%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2017 đạt 255 tỷ, giảm 32% tương đương 119 tỷ so với cùng kỳ năm 2016 do các dự án mới (Fuji, Kikyo, Mizuki) đang trong quá trình xây dựng, các dự án cũ (Ehome 3, Ehome 4, Ehome 5, Flora Anh Đào) đã dần hoàn tất tiến độ giao nhà trong năm 2016. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ việc bàn giao nhà, căn hộ Ehome (chiếm khoảng 54% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Ehome 3, Ehome 4, Flora Anh Đào lần lượt đạt 120 tỷ đồng, 7 tỷ đồng và 9 tỷ đồng trong quý 1 năm 2017. Ngoài ra, doanh thu từ bàn giao nhà và nhà phố là 104 tỷ đồng, đóng góp 41% trong tổng doanh thu.

Kết quả kinh doanh quý 1 năm 2017 giảm so với cùng kỳ năm 2016, do những nguyên nhân sau:

- ▶ Doanh thu thuần giảm 32%, tương đương giảm 119 tỷ so với cùng kỳ năm 2016.

Chi phí bán hàng tăng nhẹ do phát sinh nhiều chi phí tiếp thị cho các dự án mới.



CH. KH. Kwang
K. Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2017