

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	6 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.118.579.559.198</b>	<b>2.003.442.018.660</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>475.707.445.636</b>	<b>154.620.194.401</b>
111	1. Tiền		262.290.103.700	109.220.194.401
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.417.341.936	45.400.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>19.520.940.285</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.520.940.285	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>970.755.314.901</b>	<b>830.598.610.819</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	212.242.734.779	179.522.568.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	341.502.189.068	265.637.233.844
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	211.451.572.411	208.471.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	205.744.580.138	177.295.116.794
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(327.881.095)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>629.003.920.725</b>	<b>995.150.436.018</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	629.003.920.725	995.150.436.018
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>9</b>	<b>23.591.937.651</b>	<b>23.072.777.422</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		157.179.485	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		23.434.758.166	23.072.777.422
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.788.692.591.006</b>	<b>2.690.176.647.115</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>105.016.123.589</b>	<b>82.677.560.732</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	5.800.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	99.216.123.589	82.677.560.732
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>4.412.228.562</b>	<b>4.176.125.725</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.303.857.977	2.871.385.023
222	Nguyên giá		7.325.802.628	6.826.192.877
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.021.944.651)	(3.954.807.854)
227	2. Tài sản vô hình	11	1.108.370.585	1.304.740.702
228	Nguyên giá		3.798.932.598	3.798.932.598
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.690.562.013)	(2.494.191.896)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>3.456.326.955</b>	<b>3.548.507.235</b>
231	1. Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.567.917.115)	(2.475.736.835)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>330.331.148</b>	<b>262.801.148</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		330.331.148	262.801.148
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>2.649.955.805.892</b>	<b>2.568.932.484.575</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	2.365.134.828.141	2.330.229.267.848
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.2	22.400.000.000	22.400.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	262.420.977.751	216.303.216.727
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>25.521.774.860</b>	<b>30.579.167.700</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	19.519.381.904	24.024.698.255
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		6.002.392.956	6.554.469.445
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.907.272.150.204</b>	<b>4.693.618.665.775</b>

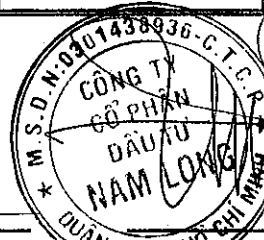
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.684.686.319.946</b>	<b>2.512.781.430.741</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.767.825.904.354</b>	<b>2.109.416.679.973</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	82.682.118.598	345.539.161.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	602.770.715.974	856.246.440.478
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	66.631.856.911	72.046.701.908
314	4. Phải trả người lao động		2.599.322.429	15.118.992.691
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	328.961.922.772	151.453.477.146
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	376.701.146.980	413.882.442.276
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	298.278.805.604	256.450.226.604
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	9.200.015.086	(1.320.763.073)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>916.860.415.592</b>	<b>403.364.750.768</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	19.352.137.130	6.374.152.930
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	890.156.923.448	387.948.745.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		7.351.355.014	9.041.852.838
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.222.585.830.258</b>	<b>2.180.837.235.034</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.222.585.830.258</b>	<b>2.180.837.235.034</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.415.721.570.000	1.415.721.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.415.721.570.000	1.415.721.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		492.337.147.061	492.337.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		40.503.427.830	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		268.082.825.202	266.837.657.808
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		186.714.027.547	252.892.523.998
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		81.368.797.655	13.945.133.810
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.907.272.150.204</b>	<b>4.693.618.665.775</b>

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng




Chú Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

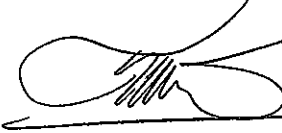
Ngày 15 tháng 7 năm 2016

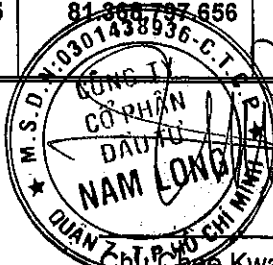
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	665.709.024.339	222.797.851.719	1.026.954.353.213	381.830.812.739
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(3.062.859.637)	-	(5.283.418.659)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	665.709.024.339	219.734.992.082	1.026.954.353.213	376.547.394.080
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(541.204.322.101)	(173.326.671.742)	(826.543.438.674)	(296.304.127.776)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.504.702.238	46.408.320.340	200.410.914.539	80.243.266.304
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	33.459.451.130	27.183.267.512	39.227.533.420	33.778.235.517
22	7. Chi phí tài chính	25	(17.736.759.838)	(14.610.300.989)	(24.317.565.058)	(24.494.910.644)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.821.296.936)	(5.312.457.518)	(16.191.130.634)	(11.515.936.223)
24	8. Chi phí bán hàng		(48.791.921.194)	(16.991.837.316)	(74.860.538.022)	(29.086.816.113)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(23.574.579.154)	(21.617.490.903)	(43.200.718.801)	(36.386.023.740)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		67.860.893.182	20.371.958.644	97.259.626.078	24.053.751.324
31	11. Thu nhập khác	26	1.778.786.231	407.186.628	2.596.031.822	595.904.573
32	12. Chi phí khác	26	(616)	(2.012.862.798)	(865.415)	(5.506.350.400)
40	13. Lãi (lỗ) khác	26	1.778.785.615	(1.605.676.170)	2.595.166.407	(4.910.445.827)
50	14. Lãi kế toán trước thuế		69.639.678.797	18.766.282.474	99.854.792.485	19.143.305.497
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	(12.652.132.263)	(5.258.139.496)	(19.624.416.165)	(5.407.369.016)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27	1.138.421.336	(837.053.853)	1.138.421.336	(837.053.852)
60	17. Lãi sau thuế TNDN		58.125.967.870	12.671.089.125	81.368.797.656	12.898.882.629

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
Trần Thị Ngọc Huệ Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 7 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>99.854.792.485</b>	<b>19.143.305.498</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	646.440.534	644.180.967
03	Các khoản dự phòng		(142.119.600)	(50.000.000)
05	Lỗi chênh lệch tỷ giá		1.625.497.346	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23.2	(39.227.533.420)	(33.778.235.517)
06	Chi phí lãi vay	25	16.191.130.634	11.515.936.223
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>78.948.207.979</b>	<b>(2.524.812.829)</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(144.416.742.936)	105.680.086.321
10	Giảm hàng tồn kho		366.146.515.293	22.645.568.631
11	Giảm các khoản phải trả		(380.789.688.223)	(38.481.661.464)
12	Tăng chi phí trả trước		(35.177.684.685)	(4.657.010.862)
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.245.752.150)	(28.157.008.895)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.528.117.252)	(3.365.136.297)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.639.221.841)	(3.547.207.858)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(163.702.483.815)</b>	<b>47.592.816.747</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(846.165.818)	(241.682.273)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19.520.940.285)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(256.998.161.024)	(421.737.480.803)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		183.583.558.448	228.513.695.765
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		20.286.967.805	2.042.232.720
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(73.494.740.874)</b>	<b>(191.423.234.591)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	6.704.872.374
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		762.073.227.830	90.447.405.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(138.007.221.000)	(92.118.028.625)
36	Cổ tức đã trả		(65.781.530.906)	(36.305.674.609)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) từ hoạt động tài chính</b>		<b>558.284.475.924</b>	<b>(31.271.425.860)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

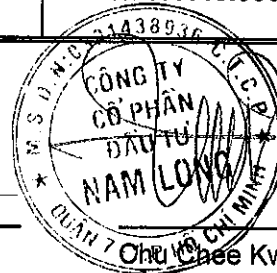
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ		321.087.251.235	(175.101.843.705)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		154.620.194.401	326.003.924.878
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	475.707.445.636	150.902.081.173



Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Châu Thế Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 7 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có mười hai công ty con và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyễn Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyễn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 của báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên đây của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

#### 3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

**3.6 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Tài sản vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên doanh*

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc.

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 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 tĩa 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.

Vào 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 nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được 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 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. Vào thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

#### 3.20 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 hoạt động nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	2.002.703.010	1.538.557.218
Tiền gửi ngân hàng	260.287.400.690	107.681.637.183
Các khoản tương đương tiền	<u>213.417.341.936</u>	<u>45.400.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>475.707.445.636</u></b>	<b><u>154.620.194.401</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ khách hàng	157.530.182.675	128.619.062.945
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>54.712.552.104</u>	<u>50.903.505.920</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>212.242.734.779</u></b>	<b><u>179.522.568.865</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(327.881.095)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>212.056.973.284</u></b>	<b><u>179.194.687.770</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	272.099.344.385	206.406.869.085
Trả trước cho các nhà thầu phụ	69.215.503.683	44.853.144.759
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	15.233.438.199	9.112.823.000
- Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Thái Bình Dương	-	6.500.000.000
- Các nhà thầu phụ khác	53.982.065.484	29.240.321.759
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>187.341.000</u>	<u>14.377.220.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.502.189.068</u></b>	<b><u>265.637.233.844</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cho bên liên quan vay	211.451.572.411	208.471.572.411
Phải thu ngắn hạn khác	207.585.305.780	177.295.116.794
<i>Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù</i>	81.002.711.566	26.437.504.000
<i>Phải thu lãi vay</i>	73.369.460.394	62.536.225.745
<i>Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")</i>	18.000.000.000	36.422.865.647
<i>Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	15.503.608.759	10.812.576.880
<i>Trả hộ chi phí lãi vay cho Hoàng Nam</i>	9.712.094.444	-
<i>Tạm ứng khác cho nhân viên</i>	2.583.769.022	1.964.376.950
<i>Trả trước tiền mua đất</i>	2.079.195.184	2.079.195.184
<i>Phải thu cổ tức</i>	327.800.000	23.162.846.500
<i>Trả trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác</i>	-	4.364.250.000
<i>Khác</i>	5.006.666.411	9.515.275.888
	<u>419.036.878.191</u>	<u>385.766.689.205</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu cho bên liên quan vay	5.800.000.000	-
Đầu tư vào các HĐHTKD	93.264.530.680	78.654.530.680
<i>Dự án 9B7 (i)</i>	91.871.640.900	77.261.640.900
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	1.392.889.780	1.392.889.780
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.141.977.680	2.059.883.275
Khác	1.968.889.587	1.963.146.777
	<u>103.175.397.947</u>	<u>82.677.560.732</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>522.212.276.138</u></b>	<b><u>468.444.249.937</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	208.708.815.641	147.734.971.160
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	313.503.460.497	320.709.278.777

- (i) Trong năm 2005, Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản dở dang	626.385.797.578	985.256.582.460
Chi phí cho dịch vụ cung cấp dở dang	2.618.123.147	9.893.853.558
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>629.003.920.725</u></b>	<b><u>995.150.436.018</u></b>
<i>Trong đó bất động sản dở dang bao gồm:</i>		
<i>Dự án E.Home Tây Sài Gòn</i>		
<i>("dự án Ehome 3") (i)</i>	273.109.320.997	248.397.561.903
<i>Dự án Tân Thuận Đông (i)</i>	92.915.853.081	255.734.670.972
<i>Dự án Long An (i)</i>	71.640.470.921	67.446.554.992
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	66.169.822.591	59.708.453.218
<i>Dự án Cần Thơ (i)</i>	49.479.096.993	56.669.900.885
<i>Dự án Bình Dương ("dự án Ehome 4") (i)</i>	21.522.841.211	263.595.316.180
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	10.673.197.066	10.009.291.004
<i>Dự án Nhơn Trạch</i>	3.125.765.659	10.838.215.659
<i>Dự án Phước Long B – Đỗ Xuân Hợp</i>	1.176.690.696	1.176.690.696
<i>Các dự án khác</i>	39.190.861.510	11.679.926.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>626.385.797.578</u></b>	<b><u>985.256.582.460</u></b>

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 20):

- 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; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	23.434.758.166	23.072.777.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	VNĐ <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	506.130.109	1.403.328.285	2.307.763.668	2.608.970.815	6.826.192.877
Tăng trong kỳ	-	-	790.363.091	-	790.363.091
Giảm trong kỳ	-	-	(290.753.340)	-	(290.753.340)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>506.130.109</u>	<u>1.403.328.285</u>	<u>2.807.373.419</u>	<u>2.608.970.815</u>	<u>7.325.802.628</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	306.830.109	-	948.383.055	1.301.758.544	2.556.971.708
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(392.244.385)	(505.198.187)	(1.464.272.161)	(1.593.093.121)	(3.954.807.854)
Khấu hao trong kỳ	(14.235.714)	(28.066.566)	(88.035.818)	(227.552.039)	(357.890.137)
Giảm khác	-	-	290.753.340	-	290.753.340
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>(406.480.099)</u>	<u>(533.264.753)</u>	<u>(1.261.554.639)</u>	<u>(1.820.645.160)</u>	<u>(4.021.944.651)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>113.885.724</u>	<u>898.130.098</u>	<u>843.491.507</u>	<u>1.015.877.694</u>	<u>2.871.385.023</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>99.650.010</u>	<u>870.063.532</u>	<u>1.545.818.780</u>	<u>788.325.655</u>	<u>3.303.857.977</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối kỳ	<u>281.743.975</u>	<u>3.517.188.623</u>	<u>3.798.932.598</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	2.129.631.373	2.129.631.373
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	(2.494.191.896)	(2.494.191.896)
Hao mòn trong kỳ	-	(196.370.117)	(196.370.117)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	(2.690.562.013)	(2.690.562.013)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>281.743.975</u>	<u>1.022.996.727</u>	<u>1.304.740.702</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>281.743.975</u>	<u>826.626.610</u>	<u>1.108.370.585</u>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối kỳ	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>	<u>6.024.244.070</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(2.475.736.835)	-	(2.475.736.835)
Tăng trong kỳ	(92.180.280)	-	(92.180.280)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	(2.567.917.115)	-	(2.567.917.115)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.949.768.878</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.548.507.235</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.857.588.598</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.456.326.955</u>

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.365.134.828.141	2.330.229.267.848
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 13.2)	22.400.000.000	22.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	262.420.977.751	216.303.216.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.649.955.805.892</u></b>	<b><u>2.568.932.484.575</u></b>

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	89,33	970.322.200.000	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	99,96	321.686.896.717	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	97,14	286.698.033.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	100,00	201.981.690.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sân Nguyễn Sơn	83,71	163.898.852.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	50,00	159.141.596.124	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Cty TNHH ĐT & KD BĐS Thảo Nguyễn	99,44	97.043.166.500	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ĐT & KD BDS Nguyễn Phúc	50,00	56.655.133.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	77,74	53.179.760.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	100,00	6.000.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.365.134.828.141</u></b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	30 tháng 6 năm 2016		31 tháng 12 năm 2015		Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách khoản đầu tư	Giá trị sổ sách khoản đầu tư		
	%	VNĐ	VNĐ		
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (i)	30	22.400.000.000	22.400.000.000		Bất động sản
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>22.400.000.000</b>	<b>22.400.000.000</b>		

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

**13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	
			30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	200.000	4,00	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Khác (i)</i>				
Dự án Nguyễn Sơn			210.454.548.605	173.483.198.107
Dự án Cần Thơ			49.966.429.146	40.820.018.620
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>262.420.977.751</b>	<b>216.303.216.727</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn.

(i) Đây là các khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn") và Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("NLHP") để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các dự án này đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng cơ bản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Chi phí hoa hồng môi giới	17.952.563.158	21.498.704.519
Công cụ dụng cụ	1.566.818.746	1.358.220.753
Phí tư vấn	-	902.546.296
Khác	-	265.226.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.519.381.904</u></b>	<b><u>24.024.698.255</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Phải trả cho người bán	14.086.657.897	23.245.188.645
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	68.595.460.701	322.293.973.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.682.118.598</u></b>	<b><u>345.539.161.943</u></b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước (*)	600.858.915.974	856.246.440.478
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	1.911.800.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>602.770.715.974</u></b>	<b><u>856.246.440.478</u></b>

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.192.605.989	34.099.666.081
Thuế giá trị gia tăng	31.610.697.654	35.297.335.240
Thuế thu nhập cá nhân	2.812.452.234	2.649.700.587
Thuế khác	16.101.034	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.631.856.911</u></b>	<b><u>72.046.701.908</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	281.073.989.220	107.844.701.797
Chi phí lãi vay phải trả	23.049.227.379	20.352.242.404
Trích trước chi phí bảo hành cho dự án	19.417.939.035	19.517.356.135
Các khoản chi phí hoạt động khác	5.420.767.138	3.739.176.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>328.961.922.772</u></b>	<b><u>151.453.477.146</u></b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	211.788.306.153	273.464.094.961
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	84.477.968.678	76.662.263.579
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	52.545.344.147	38.072.369.714
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.822.674.312	640.574.957
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	582.385.000	374.385.000
Khác	8.344.468.690	7.508.754.065
	<u>376.721.146.980</u>	<u>413.882.442.276</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.010.252.930	4.010.252.930
Nhận ký quỹ	15.321.884.200	2.363.900.000
	<u>19.332.137.130</u>	<u>6.374.152.930</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>396.053.284.110</u></b>	<b><u>420.256.595.206</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	110.377.116.635	103.113.435.104
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	285.676.167.475	317.143.160.102

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 20.1)	64.077.381.000	57.211.614.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 20.2 và 28)	36.476.432.604	62.166.612.604
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20.3)	13.080.992.000	13.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.4)	84.644.000.000	29.322.000.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả (ii)	100.000.000.000	94.000.000.000
	<u>298.278.805.604</u>	<u>256.450.226.604</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20.4)	384.326.745.000	267.270.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.4)	84.644.000.000	29.322.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.4)	299.682.745.000	237.948.745.000
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 20.5 và 28)	80.000.000.000	-
Trái phiếu chuyển đổi (i)	461.081.817.337	-
Trái phiếu không chuyển đổi (ii)	149.392.361.111	244.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (ii)	100.000.000.000	94.000.000.000
Nợ dài hạn	49.392.361.111	150.000.000.000
	<u>890.156.923.448</u>	<u>387.948.745.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.188.435.729.052</u></b>	<b><u>644.398.971.604</u></b>

- (i) Vào ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty đã phát hành 500 trái phiếu chuyển đổi thời hạn 4 năm cho Ibeworth Pte. Ltd., với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất danh nghĩa 7%/năm. Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu 40.503.427.830 VNĐ và phần giá trị nợ gốc của trái phiếu là 461.081.817.337 VNĐ được trình bày theo thông tư 200/2014/TT-BTC.
- (ii) 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. Trong kỳ công ty cũng đã tiến hành hoàn trả 94.000.000.000 VNĐ vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.

*Điều khoản thế chấp khoản vay*

Quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 58 quyền sử dụng đất trên diện tích 11.778 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn từ cá nhân	64.077.381.000	57.211.614.000

Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,5% - 10,5%/năm để phục vụ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán vào tháng 12 năm 2016.

**20.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan như sau:

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2016 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long</b>				
Hợp đồng vay ngày 17 tháng 4 năm 2016	3.000.000.000	Ngày 17 tháng 10 năm 2016	8,5	Tín chấp
Hợp đồng vay ngày 27 tháng 3 năm 2016	28.476.432.604	Ngày 27 tháng 9 năm 2016	9	Tín chấp
<b>Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan</b>				
Hợp đồng vay ngày 15 tháng 3 năm 2016	3.500.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2016	8,5	Tín chấp
Hợp đồng vay ngày 23 tháng 3 năm 2016	1.500.000.000	Ngày 23 tháng 9 năm 2016	8,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.476.432.604</b>			

Vay ngắn hạn từ bên liên quan phục vụ nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

**20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2016 VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà</b>				
Hợp đồng vay số 0021/2015/HĐTĐHM-DN/068/KUNN-01 (*)	7.861.000.000	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương</b>				
Hợp đồng vay số 0028/KH/16NH (**)	5.219.992.000	Tháng 6 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.080.992.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

(\*) *Hình thức đảm bảo*

Quyền sử dụng đất diện tích 2.574 m<sup>2</sup> tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất diện tích 2.818 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An (*Thuyết minh số 8*).

(\*\*) *Hình thức đảm bảo*

Quyền sử dụng đất diện tích 8.551 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 8*).

**20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2016 VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông</b>				
Hợp đồng tín dụng số 0031/2015/HDTD-DN (*)	169.326.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 25 tháng 5 năm 2018	Tài trợ các dự án Ehome	10,2
Hợp đồng tín dụng số 0088/2015/HDTD-DN (**)	215.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Tài trợ mua mới dự án	9,9
	<b>384.326.745.000</b>			

Trong đó :

Vay dài hạn đến hạn trả	84.644.000.000
Vay dài hạn	299.682.745.000

*Hình thức đảm bảo*

(\*) Bón quyền sử dụng đất diện tích 13.232 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 - giai đoạn 3 tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 8*).

(\*\*) Khoản vay này đang được công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Nam đảm bảo bằng một quyền sử dụng đất diện tích 78.751 m<sup>2</sup> của dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

**20.5 Vay dài hạn từ bên liên quan**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ bên liên quan như sau:

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2016 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan</b>				
Hợp đồng vay ngày 24 tháng 5 năm 2016	80.000.000.000	Ngày 24 tháng 5 năm 2018	8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.000.000.000</b>			

Vay dài hạn từ bên liên quan phục vụ nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

		VNĐ
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Số đầu năm	(1.320.763.073)	(1.037.915.517)
Trích lập quỹ	13.160.000.000	5.830.189.059
Sử dụng quỹ	<u>(2.639.221.841)</u>	<u>(6.113.036.615)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>9.200.015.086</u></b>	<b><u>(1.320.763.073)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.339.692.790.000	422.792.104.687	5.940.860.165	-	295.028.387.666	2.063.454.142.518
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	5.028.780.000	1.676.092.374	-	-	-	6.704.872.374
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	12.898.882.629	12.898.882.629
Chia cổ tức	-	-	-	-	(36.305.674.609)	(36.305.674.609)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.830.189.059)	(5.830.189.059)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>1.344.721.570.000</u>	<u>424.468.197.061</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>-</u>	<u>265.791.406.627</u>	<u>2.040.922.033.853</u>
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.415.721.570.000	492.337.147.061	5.940.860.165	-	266.837.657.808	2.180.837.235.034
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	40.503.427.830	-	40.503.427.830
Chia cổ tức	-	-	-	-	(66.963.630.261)	(66.963.630.261)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	81.368.797.655	81.368.797.655
Trích quỹ	-	-	-	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>1.415.721.570.000</u>	<u>492.337.147.061</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>40.503.427.830</u>	<u>268.082.825.202</u>	<u>2.222.585.830.258</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.026.954.353.213</b>	<b>381.830.812.739</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	877.255.667.127	380.560.017.029
Doanh thu thi công	145.787.440.000	20.500.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.605.772.040	1.137.907.574
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	305.474.046	132.888.136
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	(5.283.418.659)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.026.954.353.213</b>	<b>376.547.394.080</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	877.255.667.127	375.276.598.370
Doanh thu thi công	145.787.440.000	20.500.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.605.772.040	1.137.907.574
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	305.474.046	132.888.136

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Cổ tức được nhận	17.685.983.000	11.075.046.500
Lãi cho bên liên quan vay	10.833.234.649	11.892.301.534
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	7.608.718.741	8.640.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.099.597.030	2.170.887.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.227.533.420</b>	<b>33.778.235.517</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	824.452.547.061	295.225.818.796
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.847.698.221	904.269.008
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	243.193.392	174.039.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>826.543.438.674</b>	<b>296.304.127.775</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	16.191.130.634	11.515.936.223
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	7.815.705.099	11.495.470.644
Khác	310.729.325	1.483.503.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.317.565.058</u></b>	<b><u>24.494.910.644</u></b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập khác	2.596.031.822	595.904.573
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.718.525.175	144.523.000
Khác	877.506.647	451.381.573
<b>Chi phí khác</b>	<b>(865.415)</b>	<b>(5.506.350.400)</b>
Tiền lãi chậm nộp	-	(5.500.000.000)
Khác	(865.415)	(6.350.400)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.595.166.407</u></b>	<b><u>(4.910.445.827)</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.624.416.165	5.407.369.016
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.138.421.336)	837.053.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.485.994.829</u></b>	<b><u>6.244.422.869</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 như sau:

				VNĐ	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng, dịch vụ điện nước, phiếu ăn	3.452.410.328	2.842.766.550	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	2.012.728.748	1.342.037.332	
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Lãi vay	4.570.284.590	-	
		Lợi nhuận được chia từ dự án Ehome 3,4	7.815.705.099	11.495.470.644	
		Chi phí dịch vụ quản lý các dự án Ehome	42.616.055.184	6.576.311.638	
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	106.142.615.165	171.679.840.911	
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	28.378.798.360	17.721.962.472	
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Chuyển tiền mua cổ phần, tăng vốn	175.937.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và KD BĐS Nguyễn Phúc	Công ty con	Doanh thu tổng thầu Flora	145.787.440.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	1.205.192.639	1.462.362.500
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay Thuê văn phòng Cho vay Góp vốn	10.833.234.649 311.000.000 5.800.000.000 2.943.400.000	11.892.301.534 - - 12.200.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	36.460.200.000	16.929.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Mua cổ phần Chi phí lãi vay Hoàn tiền vay Vay vốn	64.055.000.000 688.055.556 10.000.000.000 80.000.000.000	- 1.300.821.918 - 40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê dịch vụ	327.272.726	-
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn đầu tư	9.178.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua CP công ty Nam Phan Ứng tiền mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	20.412.500.000 18.371.250.000	8.900.000.000 22.250.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Lãi vay Vay	29.631.944 5.000.000.000	30.000.000 -
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Ứng trước tiền mua đất Trả gốc /lãi vay	1.520.714.107 4.692.821.000	- 191.920.999
Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Trả tiền mua căn hộ	505.160.305	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)</b>				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.599.599.723	9.599.599.723
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê văn phòng	-	1.143.509.192
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	8.152.672.246
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	282.415.504	1.367.428.951
		Phí dịch vụ thuê văn phòng	-	589.475.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.434.251.621	733.212.590
		Phí dịch vụ thuê văn phòng	-	618.529.275
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	155.976.987
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	135.451.256	135.451.256
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Công ty con	Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	41.929.084.000	28.175.900.000
			<b>54.712.552.104</b>	<b>50.903.505.920</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	187.341.000	187.341.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	14.189.879.000
			<b>187.341.000</b>	<b>14.377.220.000</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	207.376.890.411	201.576.890.411
		Chi phí lãi vay	73.369.460.394	62.536.225.745
		Thanh lý công cụ dụng cụ	2.197.028.413	2.197.028.413
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phải thu thu nhập cổ tức	-	22.040.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	795.046.500
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184	2.079.195.184
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	9.874.682.000	6.894.682.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Tạm ứng	113.404.095	113.404.095
		Chi trả hộ	-	1.984.043.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
		Thanh lý tài sản cố định	165.000.000	165.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Tạm ứng mua cổ phần	-	1.999.963.309
			<b>313.503.460.497</b>	<b>320.709.278.777</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>		
		<i>30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>31 tháng 12 năm 2015</i>	
<b><i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 15)</i></b>				
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	34.495.358.682	206.288.604.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	656.607.774	1.815.349.656
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	3.751.350.194	16.499.281.015
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Phí dịch vụ xây dựng	273.200.000	456.485.097
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	29.418.944.051	89.515.853.330
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	-	3.165.600.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	-	4.552.800.000
			<b>68.595.460.701</b>	<b>322.293.973.298</b>

***Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)***

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Nhận trước phí dịch vụ	1.911.800.000	-
			<b>1.911.800.000</b>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 3	103.036.977.493	142.319.675.219
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 4	82.490.221.304	82.490.221.304
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 3	73.158.953.205	65.343.248.106
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 4	11.319.015.473	11.319.015.473
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	15.671.000.000	15.671.000.000
			<b>285.676.167.475</b>	<b>317.143.160.102</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Vay	31.476.432.604	47.473.791.604
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	-	4.692.821.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Vay	-	10.000.000.000
			<b>36.476.432.604</b>	<b>62.166.612.604</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Vay	80.000.000.000	-
			<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 5 tháng 7 năm 2016, Công ty đã góp vốn thêm 100 tỷ đồng vào Công ty TNHH ASPL PLB-Nam Long theo cam kết với nhà đầu tư để đảm bảo tỷ lệ sở hữu 50%.

Ngoài sự kiện trên không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.



Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 15 tháng 7 năm 2016