

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 44

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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 trực tiếp, hai công ty con gián tiếp 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 Nguyễn Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH 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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

## BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Yip Chong Kuan	Trưởng Ban	
Ông Vương Thuận	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2016
Ông Timothy Thien Chau	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2016

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.


Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu 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 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

  
Ban Tổng Giám Đốc:  
Chu Ch�c Kwang  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 8 năm 2016



Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

**Building a better  
working world**

Số tham chiếu: 60755865/18591923/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) được lập ngày 5 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**Building a better  
working world**

***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty là công ty mẹ có các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của chúng tôi đề ngày 5 tháng 8 năm 2016 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 8 năm 2016

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>2.108.704.877.198</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>5</b>	<b>19.520.940.285</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>960.880.632.901</b>	<b>830.598.610.819</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	212.242.734.779	179.522.568.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	341.502.189.068	265.637.233.844
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	201.576.890.411	208.471.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	205.744.580.138	177.295.116.794
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(185.761.495)	(327.881.095)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>629.003.920.725</b>	<b>995.150.436.018</b>
141	1. Hàng tồn kho		629.003.920.725	995.150.436.018
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</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>2.798.567.273.008</b>	<b>2.690.176.647.115</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>114.890.805.589</b>	<b>82.677.560.732</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	15.674.682.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	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		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		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>11</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>12</b>	<b>2.649.955.805.892</b>	<b>2.568.932.484.575</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	2.365.134.828.141	2.330.229.267.848
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	12.2	22.400.000.000	22.400.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	262.420.977.751	216.303.216.727
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>25.521.774.862</b>	<b>30.579.167.700</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	19.519.381.904	24.024.698.255
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	6.002.392.958	6.554.469.445
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.907.272.150.206</b>	<b>4.693.618.665.775</b>

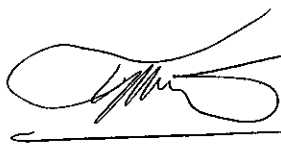



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

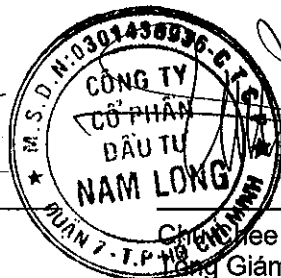
VND

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>2.684.686.319.948</b>	<b>2.512.781.430.741</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.767.825.904.356</b>	<b>2.109.416.679.973</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	82.682.118.598	345.539.161.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	602.770.715.974	856.246.440.478
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	66.631.856.913	72.046.701.908
314	4. Phải trả người lao động	16	2.599.322.429	15.118.992.691
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	328.961.922.772	151.453.477.146
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	376.701.146.980	413.882.442.276
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	19	298.278.805.604	256.450.226.604
322	9. 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	18	19.352.137.130	6.374.152.930
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	429.075.106.111	387.948.745.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	20	461.081.817.338	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	7.351.355.013	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	20	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>4.907.272.150.206</b>	<b>4.693.618.665.775</b>

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Hoàng  
Giám đốc



Ngày 5 tháng 8 năm 2016

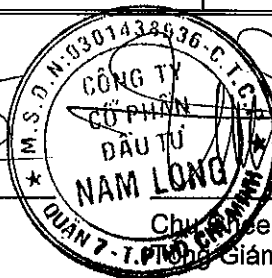
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.026.954.353.213	381.830.812.739
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(5.283.418.659)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.026.954.353.213	376.547.394.080
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(826.543.438.675)	(296.304.127.775)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		200.410.914.538	80.243.266.305
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	39.227.533.420	33.778.235.517
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(24.317.565.058) (16.191.130.634)	(24.494.910.644) (11.515.936.223)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(74.860.538.022)	(29.086.816.113)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(43.200.718.801)	(36.386.023.740)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		97.259.626.077	24.053.751.325
31	11. Thu nhập khác		2.596.031.822	595.904.573
32	12. Chi phí khác		(865.415)	(5.506.350.400)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) kế toán khác		2.595.166.407	(4.910.445.827)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		99.854.792.484	19.143.305.498
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(19.624.416.167)	(5.407.369.016)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.138.421.338	(837.053.853)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.368.797.655	12.898.882.629

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Trương Văn Quang  
Chủ tịch Hội đồng Giám đốc

Ngày 5 tháng 8 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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu 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>99.854.792.484</b>	<b>19.143.305.498</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		646.440.534	644.180.967
03	Hoàn nhập dự phòng	6	(142.119.600)	(50.000.000)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		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 (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>78.948.207.978</b>	<b>(2.524.812.829)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(100.292.597.592)	105.680.086.321
10	Giảm hàng tồn kho		366.146.515.293	22.645.568.631
11	Tăng các khoản phải trả		(380.789.688.224)	(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	27.2	(30.528.117.250)	(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 (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(119.578.338.471)</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		(63.645.085.629)	-
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	2.042.232.719
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(117.618.886.218)</b>	<b>(191.423.234.592)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu	22.1	40.503.427.830	6.704.872.374
33	Tiền thu từ đi vay	19.6, 20	721.569.800.000	90.447.405.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19.6	(138.007.221.000)	(92.118.028.625)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(65.781.530.906)	(36.305.674.609)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>558.284.475.924</b>	<b>(31.271.425.860)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỀN 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu 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

Chu Chấn Kwang  
Chủ tịch Hội đồng Giám đốc

Ngày 5 tháng 8 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 ("GCNĐKKD") số 4103004194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

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 trực tiếp, hai công ty con gián tiếp 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 ("Nam Long DC")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Công ty con	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn giao dịch Nam Long")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây dựng Nam Khang")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long ("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 ("Gamuda Nam Long")	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

Hoạt động chính trong kỳ hiện hành 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 182 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 143).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 ("CMKTVN") 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo giữa niên độ 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 và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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 báo cáo tài chính riêng 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 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 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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)

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 trừ.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

#### 3.5 Thuê tài sản

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)**

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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)

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào 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 nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số 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 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.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ 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 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.

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)**

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ **Quỹ đầu tư 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 giữa niên độ.

**3.15 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 ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

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

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

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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.16 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 giá trị 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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)**

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

**3.17 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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 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 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 xem 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.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 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. CÁC 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 6,2%/năm đến 6,4% năm.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 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>

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. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	272.099.344.385	206.406.869.085
- Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	266.000.000.000	206.406.869.085
- Khác	6.099.344.385	-
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)	187.341.000	14.377.220.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.502.189.068</u></b>	<b><u>265.637.233.844</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>217.251.572.411</u>	<u>208.471.572.411</u>

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
<b>Công ty Cổ phần Nam Long VCD</b>			
Hợp đồng tín dụng ngày 1 tháng 1 năm 2016 (Thuyết minh số 28)	201.576.890.411	31 tháng 12 năm 2016	10,5
Hợp đồng tín dụng ngày 25 tháng 5 năm 2016 (Thuyết minh số 28)	5.800.000.000	25 tháng 5 năm 2019	10,0
<b>Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát</b>			
Hợp đồng tín dụng ngày 8 tháng 6 năm 2016 (Thuyết minh số 28)	9.874.682.000	7 tháng 6 năm 2018	10,0
	<b><u>217.251.572.411</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
Ngắn hạn	201.576.890.411		
Dài hạn	15.674.682.000		

Khoản phải thu về cho vay thể hiện các khoản cho các bên liên quan của Công ty vay để phục vụ nhu cầu vốn lưu động của các bên liên quan.

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	81.002.711.566	26.437.504.000
Phải thu lãi vay	73.369.460.394	62.536.225.745
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	18.000.000.000	36.422.865.647
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	15.503.608.759	10.812.576.880
Chi phí trả hộ	9.712.094.444	-
Khác	8.156.704.975	41.085.944.522
	<b><u>205.744.580.138</u></b>	<b><u>177.295.116.794</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.059.883.275	2.059.883.275
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	93.264.530.680	78.654.530.680
Khác	3.891.709.634	1.963.146.777
	<b><u>99.216.123.589</u></b>	<b><u>82.677.560.732</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>304.960.703.727</u></b>	<b><u>259.972.677.526</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	207.277.764.366	146.303.919.885
<i>Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	97.682.939.361	113.668.757.641

(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 30 tháng 6 năm 2016, 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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản dở dang	626.385.797.578	985.256.582.460
Chi phí 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) (ii)</i>	273.109.320.997	248.397.561.903
<i>Dự án Tân Thuận Đông (ii)</i>	92.915.853.081	255.734.670.972
<i>Dự án Long An (i) (ii)</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) (ii)</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>	36.572.738.363	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 19):

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

(ii) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 14.807.096.082 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015: 15.799.110.940 VND). Các khoản vay mượn có liên quan được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Ehome 3, Ehome 4, Long An và Tân Thuận Đông.

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa, Quyền sử dụng đất vật kiến trúc không thời hạn</i>		VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	<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>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	(2.475.736.835)	-	(2.475.736.835)
Tăng trong kỳ	<u>(92.180.280)</u>	<u>-</u>	<u>(92.180.280)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>(2.567.917.115)</u>	<u>-</u>	<u>(2.567.917.115)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.949.768.878</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.548.507.235</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.857.588.598</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.456.326.955</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	464.564.955	132.888.136
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(243.193.392)	(174.039.972)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 29.

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.

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	2.365.134.828.141	2.330.229.267.848
Đầu tư vào công ty liên doanh ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	22.400.000.000	22.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 12.3</i> )	<u>262.420.977.751</u>	<u>216.303.216.727</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>2.649.955.805.892</b></u>	<u><b>2.568.932.484.575</b></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

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

**12.1 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		Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
		%	VND	%	VND
Nam Long ADC		97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nguyễn Sơn	(i)	83,71	163.898.852.800	83,71	163.898.852.800
Nam Long DC		77,74	52.937.760.000	77,74	52.937.760.000
Nam Long - Hồng Phát	(i)	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nam Long VCD	(i)	97,14	970.322.200.000	89,33	967.378.800.000
Sàn giao dịch Nam Long		100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000
Nam Khang		100,00	201.981.690.000	100,00	201.981.690.000
Nam Phan	(i), (ii)	99,96	321.928.896.717	76,01	145.991.896.717
ASPL - PLB Nam Long	(i), (iii)	50,00	159.141.596.124	95,00	303.116.435.831
Nguyễn Phúc		50,00	56.655.133.000	50,00	56.655.133.000
Thảo Nguyên	(i)	99,44	97.043.166.500	99,44	97.043.166.500
Dịch vụ Nam Long		71,00	745.000.000	71,29	745.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.365.134.828.141</u></b>		<b><u>2.330.229.267.848</u></b>

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 11.164.000 cổ phần mới phát hành trong Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan, thông qua đó nắm giữ 99,96% quyền sở hữu trong công ty này. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 17 tháng 5 năm 2016 và SKHĐT chấp thuận theo GCNĐKKD điều chỉnh ngày 25 tháng 5 năm 2016.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng 50% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long – ASPL PLB, theo phê duyệt của Hội đồng Quản trị vào ngày 8 tháng 1 năm 2016 và Sở SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo GCNĐKKD điều chỉnh ngày 13 tháng 4 năm 2016.

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu		sở hữu	
		%	VND	%	VND
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	<u>22.400.000.000</u>	30	<u>22.400.000.000</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

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

**12.3 Đầu tư khác**

		VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án Nguyên Sơn	(i)	210.454.548.605	173.514.787.581
Dự án Căn Thơ – Hồng Phát	(i)	49.966.429.146	40.788.429.146
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam		2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>262.420.977.751</b>	<b>216.303.216.727</b>

(i) Đây là các khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn ("Nguyên 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.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

		VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 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
Khác		-	1.167.772.983
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>19.519.381.904</b>	<b>24.024.698.255</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

		VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
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>602.770.715.974</b>	<b>856.246.440.478</b>

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

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

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

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	34.099.666.081	28.636.966.251	(30.528.117.250)	32.208.515.082
Thuế giá trị gia tăng	35.297.335.240	80.248.838.984	(83.951.385.661)	31.594.788.563
Thuế thu nhập cá nhân	2.649.700.587	11.936.780.214	(11.774.028.567)	2.812.452.234
Các loại thuế khác	-	83.502.051	(67.401.017)	16.101.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.046.701.908</u></b>	<b><u>120.906.087.500</u></b>	<b><u>(126.320.932.495)</u></b>	<b><u>66.631.856.913</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	281.073.989.219	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	5.420.767.139	3.739.176.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>328.961.922.772</u></b>	<b><u>151.453.477.146</u></b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	211.681.397.235	273.464.094.961
Phải trả lợi nhuận cho các đối tác trong HỆHTKD	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
Khác	10.836.436.920	8.523.714.022
	<u>376.701.146.980</u>	<u>413.882.442.276</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ thuê văn phòng	15.341.884.200	2.363.900.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.010.252.930	4.010.252.930
	<u>19.352.137.130</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>	110.238.437.717	103.113.435.104
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	285.814.846.393	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

**19. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 19.1)	64.077.381.000	57.211.614.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 19.2 và 28)	36.476.432.604	62.166.612.604
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	5.219.992.000	13.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.4)	92.505.000.000	29.322.000.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả	100.000.000.000	94.000.000.000
	<b>298.278.805.604</b>	<b>256.450.226.604</b>
<b>Dài hạn</b>		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.4)	392.187.745.000	267.270.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	92.505.000.000	29.322.000.000
Vay dài hạn	299.682.745.000	237.948.745.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 19.5)	149.392.361.111	244.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	94.000.000.000
Nợ dài hạn	49.392.361.111	150.000.000.000
Vay các bên liên quan	80.000.000.000	-
	<b>429.075.106.111</b>	<b>387.948.745.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>727.353.911.715</b>	<b>644.398.971.604</b>

**19.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay ngắn hạn từ cá nhân	<u>64.077.381.000</u>	Ngày 26 tháng 6 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 – 10,5	Tín chấp

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

**19. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	31.476.432.604	Từ ngày 27 tháng 9 năm 2016 đến ngày 17 tháng 4 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 - 9	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	5.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2016 đến ngày 23 tháng 9 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.476.432.604</u></b>				

**19.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng	<u>5.219.992.000</u>	Ngày 15 tháng 6 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7	Một quyền sử dụng đất diện tích 8.551 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Tân Thuận Đông, Quận 7

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

**19. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**19.4 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 10, 11)</i>
	<i>VND</i>			<i>(%/năm)</i>	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 1	169.326.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Tài trợ vốn dự án Ehome	10,2	Một 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 2	215.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Khoản vay này được công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Nam đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	7.861.000.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5	Một quyền sử dụng đất diện tích 2.574 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thành phố Cần Thơ; và một quyền sử dụng đất diện tích 2.818 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Tỉnh Long An
	<b>392.187.745.000</b>				
<i>Trong đó :</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>92.505.000.000</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>299.682.745.000</i>				

**19.5 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 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 đã hoàn trả 94.000.000.000 VND. Công ty sẽ được tiến hành hoàn trả 100.000.000.000 VND vào ngày 23 tháng 1 năm 2017.

*Điều khoản thế chấp khoản vay*

Năm mươi chín quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 10)



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

**19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>400.398.971.604</b>	<b>244.000.000.000</b>	<b>644.398.971.604</b>
Tiền thu từ đi vay	221.569.800.000	-	221.569.800.000
Tiền chi trả nợ gốc	(44.007.221.000)	(94.000.000.000)	(138.007.221.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(607.638.889)	(607.638.889)
<b>30 tháng 6 năm 2016</b>	<b>577.961.550.604</b>	<b>149.392.361.111</b>	<b>727.353.911.715</b>

**20. 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% sở hữu vào công ty này, 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:

	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 22.1)	(40.503.427.830)
<b>Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu</b>	<b>459.496.572.170</b>
Cộng: Số phân bổ tăng trong năm	1.585.245.168
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>	<b>461.081.817.338</b>

**21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Số đầu kỳ	(1.320.763.073)	(1.037.915.517)
Trích lập quỹ	13.160.000.000	5.830.189.059
Sử dụng quỹ	(2.639.221.841)	(3.547.207.858)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.200.015.086</b>	<b>1.245.065.684</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	Tổng cộng
<i>VND</i>						
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>						
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
Phân phối 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)
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>	<b>1.344.721.570.000</b>	<b>424.468.197.061</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>-</b>	<b>265.791.406.627</b>	<b>2.040.922.033.853</b>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
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 (Thuyết minh số 20)	-	-	-	40.503.427.830	-	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(66.963.630.261)	(66.963.630.261)
Phân phối cổ tức	-	-	-	-	81.368.797.655	81.368.797.655
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>	<b>1.415.721.570.000</b>	<b>492.337.147.061</b>	<b>5.940.860.165</b>	<b>40.503.427.830</b>	<b>268.082.825.202</b>	<b>2.222.585.830.258</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** (tiếp theo)

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
Tăng trong kỳ	-	5.028.780.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.415.721.570.000</u>	<u>1.344.721.570.000</u>
Cổ tức công bố (sẽ được thanh toán bằng tiền)	66.963.630.261	36.305.674.609
Cổ tức đã trả	65.781.530.906	36.305.674.609

**22.3 Vốn cổ phần**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	1.415.721.570	1.415.721.570
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.415.721.570	1.415.721.570
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.415.721.570	1.415.721.570

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**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu 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 từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	145.787.440.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.605.772.040	1.137.907.574
Thu nhập từ 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 từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	145.787.440.000	-
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**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu 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 (Thuyết minh số 28)	10.833.234.649	11.892.301.534
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.099.597.030	2.170.887.483
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	7.608.718.741	8.640.000.000
<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**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	686.845.612.094	295.225.818.796
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	137.606.934.968	-
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	174.039.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>826.543.438.675</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**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu 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 cho đối tác của các 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. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hoa hồng bán hàng	39.757.940.443	15.887.931.110
- Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	15.050.925.360	5.739.956.363
- Phí quản lý	8.609.536.230	603.402.727
- Chi phí nhân viên	7.482.443.617	4.743.578.481
- Công cụ, dụng cụ	121.414.959	13.489.438
- Khác	3.838.277.413	2.098.457.994
	<b><u>74.860.538.022</u></b>	<b><u>29.086.816.113</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí lương nhân viên	25.565.389.711	21.354.114.469
- Chi phí thuê	3.331.517.406	2.905.610.906
- Phí tư vấn	1.420.327.755	1.129.664.109
- Công cụ, dụng cụ	1.402.788.740	1.294.558.214
- Khác	11.480.695.189	9.702.076.042
	<b><u>43.200.718.801</u></b>	<b><u>36.386.023.740</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.061.256.823</u></b>	<b><u>65.472.839.853</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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.456.543.786	5.407.369.016
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	167.872.381 (1.138.421.338)	- 837.053.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.485.994.829</u></b>	<b><u>6.244.422.869</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và thu nhập chịu thuế:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>99.854.792.484</b>	<b>19.143.305.498</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	7.815.705.099	11.495.470.644
Phạt lãi chậm nộp thuế	-	5.500.000.000
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	2.620.983.664	2.641.310.674
Thay đổi chi phí trích trước	(2.760.382.435)	(3.126.090.239)
Chi phí (thu nhập) không được khấu trừ	-	-
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(17.685.983.000)	(11.075.046.500)
Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa trên trái phiếu chuyển đổi	1.869.423.249	-
Chênh lệch giá vốn bất động sản giữa thuế và kế toán	5.568.179.869	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>97.282.718.930</b>	<b>24.578.950.077</b>
<b>Thuế TNDN hiện hành theo thuế suất phổ thông</b>	<b>19.456.543.786</b>	<b>5.407.369.016</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	34.099.666.081	34.517.204.738
Thuế TNDN các kỳ trước	167.872.381	-
Trả hộ	4.321.518.206	-
Thuế TNDN phải trả (đã nộp) từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	4.691.031.878	(2.707.739.259)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(30.528.117.250)	(657.397.038)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b><u>32.208.515.082</u></b>	<b><u>36.559.437.457</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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong kỳ và trong những kỳ trước theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2012 đến ngày 1 tháng 8 năm 2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
				<i>VND</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí hoạt động	5.475.961.897	6.028.038.384	(552.076.487)	(837.053.853)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	526.431.061	526.431.061	-	-
	<b><u>6.002.392.958</u></b>	<b><u>6.554.469.445</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá vốn hàng bán	(4.654.982.535)	(6.345.480.360)	1.690.497.825	-
Khác	(2.696.372.478)	(2.696.372.478)	-	-
	<b><u>(7.351.355.013)</u></b>	<b><u>(9.041.852.838)</u></b>		-
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>1.138.421.338</u></b>	<b><u>(837.053.853)</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 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Nam Long DC	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng Phải thu cổ tức	2.930.059.467 -	2.842.766.550 1.795.046.500
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	1.241.696.457	1.342.037.332
Nam Long ADC	Công ty con	Hoàn vốn hợp tác đầu tư - Ehome 3 Chi phí dịch vụ quản lý Hoàn tiền vay Lợi nhuận được chia từ dự án Ehome	39.282.697.726 23.654.250.387 20.000.000.000 7.815.705.099	- 6.576.311.638 - 11.495.470.644
Nam Khang	Công ty con	Vay Lãi vay Chi phí dịch vụ xây dựng Thu hồi vốn góp dự án HĐHTKD Thu nhập cổ tức	4.002.641.000 1.526.297.349 106.142.615.166 - -	- - 171.679.840.911 210.190.285.200 9.280.000.000
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	5.100.464.164	17.721.962.472
Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	1.205.192.641	1.462.362.500
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay Góp vốn	10.833.234.649 2.943.400.000	11.892.301.534 12.200.000.000
Nguyen Son	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	36.460.200.000	16.929.500.000
Nam Phan	Công ty con	Góp vốn đầu tư Vay Hoàn tiền vay	111.640.000.000 80.000.000.000 10.000.000.000	- 40.000.000.000 -
ASPL PLB – Nam Long	Công ty con	Góp vốn đầu tư	32.000.000.000	-
Gamuda Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.000.000.000	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn đầu tư	9.178.000.000	-



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 của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển tiền chuyển nhượng cổ phần	20.412.500.000	8.900.000.000
		Ứng tiền mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	-	22.250.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Hoàn tiền vay	-	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	4.692.821.000	-
		Ứng trước tiền mua đất	1.520.714.107	-
		Mua cổ phần trong Nguyên Phúc	-	22.084.500.000
		Vay	-	2.300.000.000

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	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Nguyễn Phúc	Công ty con	Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	41.929.084.000	28.175.900.000
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.599.599.723	9.599.599.723
Gamuda - Nam Long	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.100.000.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	733.212.590	733.212.590
		Phí dịch vụ thuê văn phòng	618.529.275	618.529.275
		Khác	82.509.756	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	282.415.504	1.367.428.951

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</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b><i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6) (tiếp theo)</i></b>				
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	135.451.256	135.451.256
		Phí thuê văn phòng	-	589.475.700
ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê văn phòng	-	1.143.509.192
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	8.152.672.246
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	155.976.987
			<b>54.712.552.104</b>	<b>50.903.505.920</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Nam Long DC	Công ty con	Dịch vụ quản lý	187.341.000	187.341.000
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><i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	207.376.890.411	201.576.890.411
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	9.874.682.000	6.894.682.000
			<b>217.251.572.411</b>	<b>208.471.572.411</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	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý công cụ dụng cụ	73.369.460.394 2.197.028.413	62.536.225.745 2.197.028.413
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	18.000.000.000	18.000.000.000
Nam Long DC	Công ty con	Đặt cọc thuê văn phòng	1.431.051.275	1.431.051.275
		Phải thu cổ tức	-	795.046.500
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức Thanh lý tài sản cố định	327.800.000 165.000.000	327.800.000 165.000.000
ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Chi trả hộ Tạm ứng	113.404.095 -	113.404.095 1.984.043.120
Nam Khang	Công ty con	Phải thu thu nhập cổ tức	-	22.040.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184	2.079.195.184
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Tạm ứng mua cổ phần	-	1.999.963.309
			<b>97.682.939.361</b>	<b>113.668.757.641</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 14)</b>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	34.495.358.682	206.288.604.200
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	29.418.944.051	89.515.853.330
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	3.751.350.194	16.499.281.015
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	656.607.774	1.815.349.656
Nam Viên	Bên liên quan	Phí dịch vụ xây dựng	273.200.000	456.485.097
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	-	4.552.800.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	-	3.165.600.000
			<b>68.595.460.701</b>	<b>322.293.973.298</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	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15)</b>				
Nam Phan	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.911.800.000	-
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	185.527.198.797	224.809.896.523
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	84.477.968.678	76.662.263.579
Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	15.671.000.000	15.671.000.000
Nam Phan	Công ty con	Mua cổ phần	138.678.918	-
			<b>285.814.846.393</b>	<b>317.143.160.102</b>
<b>Vay (Thuyết minh số 19)</b>				
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	31.476.432.604	47.473.791.604
Nam Phan	Công ty con	Vay	80.000.000.000	10.000.000.000
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
			<b>116.476.432.604</b>	<b>62.166.612.604</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị	3.352.000.000	3.241.959.500
Thu nhập của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	3.728.534.841	2.774.532.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.080.534.841</b>	<b>6.016.492.046</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 CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long - công ty con. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến một năm	6.004.315.431	6.623.955.276
Từ một đến năm năm	<u>12.008.630.862</u>	<u>16.559.888.190</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.012.946.293</u></b>	<b><u>23.183.843.466</u></b>

*Công ty là bên cho thuê*

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến một năm	16.221.225.067	2.364.295.000
Từ một đến năm năm	15.098.061.555	4.546.516.364
Trên năm năm	<u>213.158.079.386</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>244.477.366.008</u></b>	<b><u>6.910.811.364</u></b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VND		
	<i>Giá trị cam kết theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận tài sản</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Dự án Camelia	2.204.040.000	1.763.200.000	440.840.000
Dự án Bình Dương	11.803.733.300	5.764.610.000	6.039.123.300
Dự án Ehome 3	494.770.000	445.290.000	49.480.000
Dự án Phước Long B	252.324.829.000	180.553.590.000	71.771.239.000
Dự án Long An	459.204.620.000	188.083.190.000	271.121.430.000
Dự án Tân Thuận Đông	2.496.952.286	1.093.550.000	1.403.402.286
Dự án Casa	53.759.060.000	3.042.120.000	50.716.940.000
Dự án Phú Thuận	<u>696.220.000</u>	<u>185.700.000</u>	<u>510.520.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>782.984.224.586</u></b>	<b><u>380.931.250.000</u></b>	<b><u>402.052.974.586</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

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Vào ngày 27 tháng 7 năm 2016, Công ty đã nhận Công văn số 4915/UBCK-QLPH của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được hồ sơ đệ trình từ Công ty liên quan đến việc đăng ký phát hành 542.353 cổ phiếu theo chương trình Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các lãnh đạo cấp cao. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn quỹ khen thưởng và phúc lợi, và được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2016.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện việc phát hành cổ phiếu mới này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
  
  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng  
Chu Chee Kwang  
Giám Đốc

Ngày 5 tháng 8 năm 2016