

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.956.102.996.386	2.003.442.018.660
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	255.845.852.248	154.620.194.401
111	1. Tiền		118.029.587.481	109.220.194.401
112	2. Các khoản tương đương tiền		137.816.264.767	45.400.000.000
120	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		25.822.085.285	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.822.085.285	-
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		1.294.884.686.345	830.598.610.819
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	335.464.317.008	179.522.568.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	531.634.120.017	265.637.233.844
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	210.241.572.411	208.471.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	217.730.438.404	177.295.116.794
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(327.881.095)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	9	379.274.858.230	995.150.436.018
141	1. Hàng tồn kho		379.274.858.230	995.150.436.018
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		275.514.278	23.072.777.422
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		275.514.278	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	23.072.777.422
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.393.740.537.662	2.690.176.647.115
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		158.711.312.338	82.677.560.732
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	37.300.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	121.411.312.338	82.677.560.732
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		5.909.971.853	4.176.125.725
221	1. Tài sản cố định hữu hình		4.162.149.713	2.871.385.023
222	Nguyên giá		8.622.832.628	6.826.192.877
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.460.682.915)	(3.954.807.854)
227	2. Tài sản vô hình		1.747.822.140	1.304.740.702
228	Nguyên giá		4.695.194.894	3.798.932.598
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.947.372.754)	(2.494.191.896)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>		-	3.548.507.235
231	1. Nguyên giá		816.491.827	6.024.244.070
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(2.475.736.835)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		-	262.801.148
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	262.801.148
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	10	3.214.641.902.026	2.568.932.484.575
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.1	3.140.275.472.880	2.330.229.267.848
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	10.2	22.400.000.000	22.400.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10.3	51.966.429.146	216.303.216.727
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		14.477.351.445	30.579.167.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	7.444.843.686	24.024.698.255
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		7.032.507.759	6.554.469.445
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.349.843.534.048	4.693.618.665.775

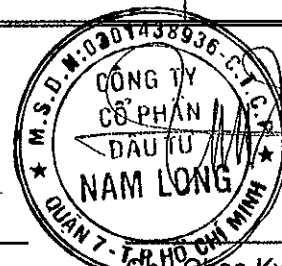
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.059.992.304.510	2.512.781.430.741
310	I. Nợ ngắn hạn		1.825.394.664.519	2.109.416.679.973
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	183.702.913.748	345.539.161.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	371.941.791.040	856.246.440.478
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	69.320.278.764	72.046.701.908
314	4. Phải trả người lao động	15	13.429.225.659	15.118.992.691
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	563.481.493.526	151.453.477.146
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	327.094.660.211	413.882.442.276
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	17	294.486.468.259	256.450.226.604
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	1.937.833.312	(1.320.763.063)
330	II. Nợ dài hạn		1.234.597.639.991	403.364.750.768
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	6.556.430.433	6.374.152.930
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	762.261.387.000	387.948.745.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	18	463.083.450.079	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.696.372.479	9.041.852.838
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.289.851.229.538	2.180.837.235.034
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	2.289.851.229.538	2.180.837.235.034
411	1. Vốn cổ phần		1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		492.161.147.061	492.337.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		40.503.427.830	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		330.100.694.482	266.837.657.808
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		186.714.027.546	252.892.523.998
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		143.386.666.936	13.945.133.810
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.349.843.534.048	4.693.618.665.775


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chịe Kwang
Tổng Giám đốc


Ngày 17 tháng 1 năm 2017

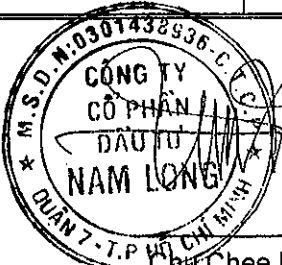
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
tho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.158.522.332.127	774.047.218.900	2.469.034.929.251	1.387.177.733.770
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	(500.178.872)	-	(8.677.878.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.158.522.332.127	773.547.040.028	2.469.034.929.251	1.378.499.855.522
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(908.380.467.767)	(637.532.959.684)	(1.965.582.325.647)	(1.115.060.091.222)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		250.141.864.360	136.014.080.344	503.452.603.604	263.439.764.300
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	19.474.323.896	43.476.121.391	99.380.917.809	83.797.613.385
22	7. Chi phí tài chính	23	(46.946.127.922)	(35.779.845.172)	(119.156.532.115)	(72.193.585.614)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.808.924.597)	(9.149.037.766)	(41.352.661.842)	(27.315.605.369)
24	8. Chi phí bán hàng		(71.470.918.756)	(75.294.046.267)	(167.634.494.564)	(120.436.750.883)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.711.176.960)	(27.215.882.536)	(99.254.117.615)	(84.642.639.352)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		115.487.964.618	41.200.427.760	216.788.377.119	69.964.401.836
31	11. Thu nhập khác		7.068.718.112	1.063.892.301	10.748.029.531	1.902.335.134
32	12. Chi phí khác		(23.133.904)	(8.141.965.164)	(27.636.128)	(13.648.411.196)
40	13. Lãi (lỗ) khác		7.045.584.208	(7.078.072.863)	10.720.393.403	(11.746.076.062)
50	14. Lãi kế toán trước thuế		122.533.548.826	34.122.354.897	227.508.770.522	58.218.325.774
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	(30.515.631.214)	(12.093.027.930)	(55.559.109.270)	(19.249.883.182)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		2.705.110.809	3.112.732.878	6.823.518.674	1.733.828.889
60	17. Lãi sau thuế TNDN		94.723.028.421	25.142.059.845	178.773.179.926	40.702.271.481


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 1 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		192.596.239.369	58.218.325.774
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.051.236.199	1.232.665.958
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(1.548.034.825)
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		(99.360.465.503)	(83.797.613.385)
06	Chi phí lãi vay	23	41.352.661.842	27.471.160.925
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		135.639.671.907	3.202.001.793
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(484.582.463.671)	(237.028.315.417)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		659.876.529.251	8.445.955.775
11	(Tăng) giảm các khoản phải trả		(281.092.209.124)	394.744.093.885
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		15.101.793.995	(2.230.017.797)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.919.688.393)	(27.665.016.108)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.014.722.015)	(18.889.187.694)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(5.058.148.612)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(15.991.088.050)	115.521.365.825
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.430.100.899)	(1.413.170.148)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		16.625.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(49.800.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		11.984.043.120	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.053.473.438.246)	(724.577.691.322)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		411.436.171.424	283.262.240.543
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		63.096.348.848	22.263.827.275
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(602.561.975.753)	(420.464.793.652)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		40.503.427.830	145.573.822.374
33	Tiền thu từ đi vay và trái phiếu chuyển đổi		1.086.633.454.000	334.442.745.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(305.661.080.848)	(283.810.473.500)
36	Cổ tức đã trả		(101.697.079.332)	(62.646.396.524)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		719.778.721.650	133.559.697.350

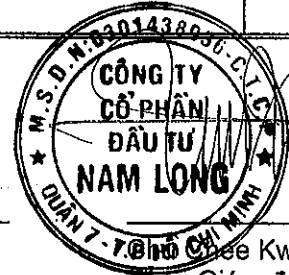
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ		101.225.657.847	(171.383.730.477)
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	255.845.852.248	154.620.194.401

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Trần Chí Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 1 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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.

Điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.421.145.100.000 VNĐ.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, 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 TNHH Một thành viên Quản lý và khai thác Bất động sản Nam Long ("Nam Long PMD")	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 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 NLG – NNR – HR FUJI (trước đây là Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long)	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH NN Kikyo Valora	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN 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.

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 mười hai tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.302.019.948	1.538.557.218
Tiền gửi ngân hàng	116.727.567.533	107.681.637.183
Các khoản tương đương tiền	<u>137.816.264.767</u>	<u>45.400.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>255.845.852.248</u>	<u>154.620.194.401</u>

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%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	256.789.333.126	128.619.062.945
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	<u>78.674.983.882</u>	<u>50.903.505.920</u>
TỔNG CỘNG	<u>335.464.317.008</u>	<u>179.522.568.865</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(327.881.095)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>335.278.555.513</u>	<u>179.194.687.770</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	477.481.353.363	206.406.869.085
- <i>Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam</i>	471.000.000.000	206.406.869.085
- <i>Khác</i>	6.481.353.363	-
Trả trước cho các nhà thầu phụ	49.606.220.537	44.853.144.759
- <i>Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên</i>	9.715.513.304	9.112.823.000
- <i>Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Thái Bình Dương</i>	-	6.500.000.000
- <i>Các nhà thầu phụ khác</i>	39.890.707.233	29.240.321.759
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	4.546.546.117	14.377.220.000
TỔNG CỘNG	<u>531.634.120.017</u>	<u>265.637.233.844</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	<u>247.541.572.411</u>	<u>208.471.572.411</u>

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Nam Long VCD			
Hợp đồng cho vay ngày 1 tháng 1 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	201.576.890.411	31 tháng 12 năm 2016	10,5
Hợp đồng cho vay ngày 25 tháng 5 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	17.300.000.000	25 tháng 5 năm 2019	10,0
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát			
Hợp đồng cho vay ngày 8 tháng 6 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	28.664.682.000	7 tháng 6 năm 2018	10,0
	<u>247.541.572.411</u>		
Trong đó:			
<i>Ngắn hạn</i>	210.241.572.411		
<i>Dài hạn</i>	37.300.000.000		

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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay	85.708.856.176	62.536.225.745
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	48.139.850.000	26.437.504.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	46.814.790.763	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	24.210.353.467	36.422.865.647
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.332.277.840	10.812.576.880
Khác	7.524.310.158	41.085.944.522
	<u>217.730.438.404</u>	<u>177.295.116.794</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.169.883.275	2.059.883.275
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	117.264.530.680	78.654.530.680
Khác	1.976.898.383	1.963.146.777
	<u>121.411.312.338</u>	<u>82.677.560.732</u>
TỔNG CỘNG	<u>339.141.750.742</u>	<u>259.972.677.526</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	229.119.415.599	147.734.971.160
<i>Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	110.022.335.143	112.237.706.366
(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%.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	373.760.916.284	985.256.582.460
Chi phí dở dang	5.513.941.946	9.893.853.558
TỔNG CỘNG	<u>379.274.858.230</u>	<u>995.150.436.018</u>
<i>Trong đó bất động sản dở dang bao gồm:</i>		
<i>Dự án Long An (i)</i>	<i>72.812.161.417</i>	<i>67.446.554.992</i>
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	<i>72.484.697.580</i>	<i>59.708.453.218</i>
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	<i>62.498.691.311</i>	<i>255.734.670.972</i>
<i>Dự án Cần Thơ (i)</i>	<i>53.785.486.674</i>	<i>56.669.900.885</i>
<i>Dự án Hoàng Nam (i)</i>	<i>35.642.626.256</i>	<i>3.166.666.667</i>
<i>Dự án E.Home Tây Sài Gòn</i>	<i>22.776.201.587</i>	<i>248.397.561.903</i>
<i>Dự án Bình Dương</i>	<i>-</i>	<i>263.595.316.180</i>
<i>Dự án Thế kỷ 21</i>	<i>17.149.989.506</i>	<i>5.540.253.009</i>
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	<i>12.561.986.261</i>	<i>10.009.291.004</i>
<i>Dự án Phú Hữu</i>	<i>13.430.592.654</i>	<i>4.353.600.549</i>
<i>Dự án Phước Long B – Đỗ Xuân Hợp</i>	<i>1.363.054.332</i>	<i>1.176.690.696</i>
<i>Dự án Nguyễn Sơn</i>	<i>8.820.304.900</i>	<i>3.425.117.374</i>
<i>Khác</i>	<i>435.123.806</i>	<i>6.032.505.011</i>
TỔNG CỘNG	<u>373.760.916.284</u>	<u>985.256.582.460</u>

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 17):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng, Tỉnh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.1)	3.140.275.472.880	2.330.229.267.848
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 10.2)	22.400.000.000	22.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 10.3)	51.966.429.146	216.303.216.727
TỔNG CỘNG	<u>3.214.641.902.026</u>	<u>2.568.932.484.575</u>

10.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

Công ty con		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Nam Long VCD	(i)	97,14	970.322.200.000	89,33	967.378.800.000
Nguyên Sơn	(i)	87,33	687.034.822.800	83,71	163.898.852.800
NLG – NNR – HR FUJI		50,00	355.214.839.707	95,00	303.116.435.831
Nam Phan		99,96	321.686.896.717	76,01	145.991.896.717
Nam Long ADC		97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nam Khang		100,00	201.981.690.000	100,00	201.981.690.000
NN Kikyo Valora		50,00	99.000.000.000	-	-
Nam Long PMD		100,00	77.872.707.656	77,74	52.937.760.000
Nam Long - Hồng Phát	(i)	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nguyên Phúc		50,00	32.043.166.500	50,00	56.655.133.000
Thảo Nguyên		50,00	28.483.116.500	99,44	97.043.166.500
NNH Kikyo Flora		50,00	25.410.500.000	-	-
Sàn giao dịch Nam Long		100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long		71,00	745.000.000	71,29	745.000.000
TỔNG CỘNG			<u>3.140.275.472.880</u>		<u>2.330.229.267.848</u>

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

10.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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>

10.3 Đầu tư khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cần Thơ – Hồng Phát	(i) 49.966.429.146	40.788.429.146
Dự án Nguyễn Sơn	-	173.514.787.581
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	<u>2.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.966.429.146</u>	<u>216.303.216.727</u>

(i) Đây là các khoản góp vốn lưu động cho 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 31 tháng 12 năm 2016, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng và bán hàng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	5.414.690.046	21.498.704.519
Công cụ dụng cụ	2.030.153.640	1.358.220.753
Khác	-	1.167.772.983
TỔNG CỘNG	<u>7.444.843.686</u>	<u>24.024.698.255</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	161.639.968.149	322.293.973.298
Phải trả cho người bán khác	22.062.945.599	23.245.188.645
TỔNG CỘNG	<u>183.702.913.748</u>	<u>345.539.161.943</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước (*)	371.941.791.040	856.246.440.478
TỔNG CỘNG	<u>371.941.791.040</u>	<u>856.246.440.478</u>

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.221.741.235	34.099.666.081
Thuế giá trị gia tăng	12.234.754.275	35.297.335.240
Thuế thu nhập cá nhân	2.861.293.811	2.649.700.587
Thuế khác	2.489.443	-
TỔNG CỘNG	<u>69.320.278.764</u>	<u>72.046.701.908</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	479.602.212.283	107.844.701.797
Chi phí lãi vay phải trả	40.869.556.031	20.352.242.404
Trích trước chi phí bảo hành cho dự án	19.242.885.409	19.517.356.135
Các khoản chi phí hoạt động khác	23.766.839.803	3.739.176.810
TỔNG CỘNG	<u>563.481.493.526</u>	<u>151.453.477.146</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	104.968.306.716	273.464.094.961
Phải trả lợi nhuận cho các đối tác trong HĐHTKD	138.587.844.427	76.662.263.579
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	51.681.142.811	38.072.369.714
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Khác	14.697.366.257	8.523.714.022
	<u>327.094.660.211</u>	<u>413.882.442.276</u>
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	2.453.549.515	2.363.900.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.102.880.918	4.010.252.930
	<u>6.556.430.433</u>	<u>6.374.152.930</u>
TỔNG CỘNG	<u>333.651.090.644</u>	<u>420.256.595.206</u>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Phải trả khác</i>	95.371.631.165	103.113.435.104
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	238.279.459.479	317.143.160.102

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.1)	56.052.601.000	57.211.614.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17.2 và 25)	28.000.000.000	62.166.612.604
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.3)	13.000.000.000	13.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17.4)	97.743.358.000	29.322.000.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả	99.690.509.259	94.000.000.000
	294.486.468.259	256.450.226.604
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.4)	402.004.745.000	267.270.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	97.743.358.000	29.322.000.000
Vay dài hạn	304.261.387.000	237.948.745.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 17.5)	99.690.509.259	244.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	99.690.509.259	94.000.000.000
Nợ dài hạn	-	150.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	458.000.000.000	-
	762.261.387.000	387.948.745.000
TỔNG CỘNG	1.056.747.855.259	644.398.971.604

17.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

	Số cuối năm	Ngày	Mục đích vay	Lãi suất	Hình
	VND	đáo hạn		(% năm)	thức đảm
					bảo
Vay ngắn hạn từ cá nhân	<u>56.052.601.000</u>	9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 10,5	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 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>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Nam Long ADC	<u>28.000.000.000</u>	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2015 đến ngày 26 tháng 3 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>28.000.000.000</u>				

17.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích vay</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	<u>13.000.000.000</u>	18 tháng 11 năm 2017	9,5	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động

Hình thức đảm bảo

Một quyền sử dụng đất diện tích 2.600 m² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Cần Thơ 23ha. Hai quyền sử dụng đất diện tích 2.800 m² và 4.900 m² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An 36ha.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i> <i>(Thuyết minh số 9)</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 1	127.004.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	9,7	Tài trợ vốn dự án Ehome	Một quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m ² thuộc Dự án Long An VCD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 2	275.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	9,9	Mua dự án Hoàng Nam	Khoản vay này được công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Nam đảm bảo
	402.004.745.000				
<i>Trong đó :</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	97.743.358.000				
<i>Vay dài hạn</i>	304.261.387.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.5 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.

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 9).

18. 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:

	<i>VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 20)	<u>(40.503.427.830)</u>
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	<u>459.496.572.170</u>
Cộng: Số phân bổ tăng trong kỳ	<u>3.586.877.909</u>
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u>463.083.450.079</u>

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số đầu kỳ	(1.320.763.073)	(1.037.915.507)
Trích lập quỹ	13.160.000.000	5.830.189.059
Sử dụng quỹ	<u>(9.901.403.615)</u>	<u>(6.113.036.615)</u>
Số cuối kỳ	<u>1.937.833.312</u>	<u>(1.320.763.063)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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
VND						
Năm 2015						
Số đầu năm	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	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	145.573.822.374
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	40.702.271.483	40.702.271.483
Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.062.812.282)	(63.062.812.282)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.830.189.059)	(5.830.189.059)
Số cuối năm	<u>1.415.721.570.000</u>	<u>492.337.147.061</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>-</u>	<u>266.837.657.808</u>	<u>2.180.837.235.034</u>
Năm 2016						
Số đầu năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	5.940.860.165	-	266.837.657.808	2.180.837.235.034
Phát hành cổ phiếu (*)	5.423.530.000	(176.000.000)	-	-	-	5.247.530.000
Phát hành trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 18)	-	-	-	40.503.427.830	-	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	178.773.179.925	178.773.179.925
Phân phối cổ tức	-	-	-	-	(102.350.143.251)	(102.350.143.251)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Số cuối năm	<u>1.421.145.100.000</u>	<u>492.161.147.061</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>40.503.427.830</u>	<u>330.100.694.482</u>	<u>2.289.851.229.538</u>

(*) Vào ngày 12 tháng 8 năm 2016, Công ty đã phát hành 542.353 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho 38 lãnh đạo cấp cao của công ty với tổng giá trị là 5.423.530.000 VND và chi phí phát hành là 176.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i> <i>Số lượng</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>Số lượng</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	142.114.510	141.572.157
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.114.510	141.572.157
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.114.510	141.572.157

20.3 Vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
Tăng trong kỳ	5.423.530.000	76.028.780.000
Vốn góp cuối kỳ	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.469.034.929.251	1.387.177.733.770
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>1.866.718.923.815</i>	<i>1.198.804.898.895</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")</i>	<i>583.593.771.464</i>	<i>176.489.499.999</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>18.384.032.654</i>	<i>11.319.641.104</i>
<i>Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>338.201.318</i>	<i>563.693.772</i>
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(8.677.878.248)
Doanh thu thuần	<u>2.469.034.929.251</u>	<u>1.378.499.855.522</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	<i>1.866.718.923.815</i>	<i>1.190.127.020.647</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")</i>	<i>583.593.771.464</i>	<i>176.489.499.999</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>18.384.032.654</i>	<i>11.319.641.104</i>
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>338.201.318</i>	<i>563.693.772</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	64.233.392.125	42.395.046.500
Lãi cho bên liên quan vay	23.172.630.431	23.949.720.002
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	5.948.097.300	14.250.407.383
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.026.797.953	3.202.439.500
TỔNG CỘNG	<u>99.380.917.809</u>	<u>83.797.613.385</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.533.057.615.013	947.009.608.500
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	416.344.503.237	166.566.874.395
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.716.014.005	1.077.473.680
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	464.193.392	406.134.647
TỔNG CỘNG	<u>1.965.582.325.647</u>	<u>1.115.060.091.222</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chia lợi nhuận cho đối tác của các HĐHTKD	64.837.466.321	42.043.814.537
Lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	41.352.661.842	27.471.160.925
Lãi vay thực hiện HĐHTKD DA Nguyễn Sơn	7.027.322.244	-
Lỗ chuyển nhượng vốn Kikyo Valora	1.235.094.143	-
Lỗ chuyển nhượng vốn công ty Thảo Nguyễn	779.341.569	-
Lỗ chuyển nhượng vốn Kikyo Flora	403.832.944	-
Khác	3.520.813.052	2.678.610.152
TỔNG CỘNG	<u>119.156.532.115</u>	<u>72.193.585.614</u>

24. 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.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	55.559.109.270	19.249.883.182
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.823.518.674)</u>	<u>(1.733.828.889)</u>
TỔNG CỘNG	<u>48.735.590.596</u>	<u>17.516.054.293</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	5.884.567.567	5.685.533.100
		Mua CP	24.934.947.656	-
		DV điện nước	1.299.817.507	1.225.869.920
		Cổ tức	795.046.500	795.046.500
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	7.041.435.912	4.622.754.508
Nam Long ADC	Công ty con	Hoàn vốn hợp tác đầu tư - Ehome 3	126.808.055.862	44.473.791.604
		Dịch vụ quản lý DA	51.227.574.823	150.861.904.350
		Hoàn tiền vay	23.476.432.604	149.589.000
		Lợi nhuận được chia từ dự án Ehome	64.837.466.321	42.043.814.537
		Vay	4.002.641.000	47.473.791.604
		Lãi vay	1.854.241.000	3.129.352.333
		Cổ tức 2015	17.485.983.000	-
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư - Ehome 4	19.520.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	540.070.049.783	627.891.387.364
		Thu hồi vốn góp dự án HĐHTKD	-	210.190.285.204
		Thu nhập cổ tức	-	40.600.000.000
		Mua cổ phần trong Kikyo Flora và Kikyo Valora	19.321.453.583	-
		Mua cổ phần trong VCD	-	210.190.260.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý	5.679.339.537	7.411.520.224
		Chi phí cổ tức	4.694.563.130	2.990.995.900
Sàn giao dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	52.720.136.052	59.946.944.140
		Cho thuê văn phòng	-	530.895.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý	918.037.127	1.272.717.496
Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	3.169.213.548	2.604.137.952
Nguyễn Phúc	Công ty con	DV tổng thầu	171.686.390.000	176.650.818.181
		Thoái vốn	65.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	22.008.741.542	23.949.720.002
		Góp vốn	2.943.400.000	21.200.000.000
		Cho vay	17.300.000.000	-
		Thuê văn phòng	1.159.292.727	54.545.455
Nguyễn Sơn	Công ty con	Góp vốn	288.191.260.000	35.159.600.000
		Vay vốn	270.000.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Góp vốn đầu tư	64.055.000.000	39.702.732.804
		Vay	205.000.000.000	40.000.000.000
		Hoàn tiền vay	27.000.000.000	30.000.000.000
		Lãi vay	4.573.472.222	3.043.333.333
NLG – NNR – HR FUJI	Công ty con	Góp vốn	196.073.243.583	-
		Doanh thu tổng thầu	395.719.455.000	-
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn đầu tư	9.178.000.000	11.816.600.000
		Cho vay	20.000.000.000	-
		Phải thu lãi	1.163.888.889	-
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển tiền chuyển nhượng cổ phần	20.412.500.000	24.291.250.000
		Chi cổ tức	5.183.940.711	8.518.757.940
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	5.000.000.000	-
		Hoàn tiền vay	5.000.000.000	1.000.000.000
		Lãi vay	203.534.000	-
Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	4.692.821.000	1.281.100.000
		Ứng trước tiền mua đất	1.560.085.727	-
		Trả cổ tức	81.320.163	-
Ông Trần Thanh Phong	Bên liên quan	Tạm ứng phí mua đất	46.553.650.000	-
		Cổ tức phải trả	2.175.785.655	4.019.523.700
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	2.238.161.649	4.314.756.460
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	1.780.350.249	-
		Ứng tiền mua căn hộ	1.312.559.042	-
Cty TNHH NNH Kikyo Flora	Bên liên quan	Mua cổ phần	50.312.790.000	-
Cty TNHH NN Kikyo Valora		Mua cổ phần	198.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)</i>					
Nguyễn Phúc	Công ty con	Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	7.807.109.110	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	
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	
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	1.009.840.840	1.367.428.951	
		Phí thuê văn phòng	-	589.475.700	
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	135.451.256	135.451.256	
NLG – NNR – HR FUJI	Công ty con	Phí dịch vụ tổng thầu	52.213.562.500	1.143.509.192	
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	6.215.923.491	8.152.672.246	
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097	155.976.987	
			78.674.983.882	50.903.505.920	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Nam Long PMD	Công ty con	Dịch vụ quản lý	183.923.300	187.341.000
Sàn Giao Dịch BĐS Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	4.362.622.817	-
Nam Khang	Công ty con	Dịch vụ quản lý	-	14.189.879.000
			4.546.546.117	14.377.220.000
Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	218.876.890.411	201.576.890.411
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	28.664.682.000	6.894.682.000
			247.541.572.411	208.471.572.411
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	84.544.967.287	62.536.225.745
		Thanh lý công cụ dụng cụ	2.197.028.413	2.197.028.413
Nam Long - HP	Công ty con	Chi phí lãi vay	1.163.888.889	-
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi lãi góp vốn BCC	18.000.000.000	18.000.000.000
Nam Long PMD	Công ty con	Đặt cọc thuê văn phòng	1.431.051.275	-
		Phải thu cổ tức	-	795.046.500
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
		Thanh lý tài sản cố định	165.000.000	165.000.000
NLG – NNR – HR FUJI	Công ty con	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	Ứng 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
			110.022.335.143	112.237.706.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 12)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	140.995.936.078	206.288.604.200
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	17.305.773.199	89.515.853.330
Sàn giao dịch Nam Long VCD	Công ty con	Phí hoa hồng	-	16.499.281.015
	Công ty con	Phí thuê văn phòng	206.910.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.989.058.872	1.815.349.656
Nam Viên	Bên liên quan	Phí dịch vụ xây dựng	142.290.000	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
			161.639.968.149	322.293.973.298

Phải trả khác (Thuyết minh số 16)

Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐQT	81.393.726.134	224.809.896.523
		Chia lợi nhuận	138.587.844.427	76.662.263.579
Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐQT	15.671.000.000	15.671.000.000
		Mua vốn	2.488.210.000	-
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐQT	138.678.918	-
			238.279.459.479	317.143.160.102

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày


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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)


VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay (Thuyết minh số 17)				
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	28,000,000,000	47.473.791.604
Nam Phan	Công ty con	Vay	188.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Sơn	Bên liên quan	Vay	270.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Vay	-	4.692.821.000
			486.000.000.000	62.166.592.604

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

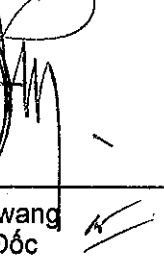
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.



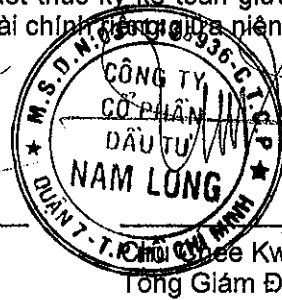
Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Lê Kwang
Tổng Giám Đốc



Ngày 17 tháng 1 năm 2017