

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 35
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2017	36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.806.898.175.486	1.956.102.996.394
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	203.318.966.300	255.845.852.248
111	1. Tiền		147.909.143.432	118.029.587.481
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.409.822.868	137.816.264.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	25.822.085.285
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	25.822.085.285
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.271.055.115.913	1.294.884.686.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	184.447.381.099	335.464.317.008
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	669.203.173.293	531.634.120.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	146.974.190.411	210.241.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	270.616.132.605	217.730.438.411
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	330.438.353.597	379.274.858.231
141	1. Hàng tồn kho		330.438.353.597	379.274.858.231
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.085.739.676	275.514.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.069.345.529	275.514.278
153	2. Thuế và các khoản phải thu nhà nước		16.394.147	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.469.614.844.842	3.393.740.537.664
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		95.594.492.985	158.711.312.338
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	50.000.000.000	37.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	45.594.492.985	121.411.312.338
220	II. Tài sản cố định		4.710.975.100	5.909.971.853
221	1. Tài sản cố định hữu hình		3.483.468.529	4.162.149.713
222	Nguyên giá		8.661.332.628	8.622.832.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.177.864.099)	(4.460.682.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.227.506.571	1.747.822.140
228	Nguyên giá		4.695.194.894	4.695.194.894
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.467.688.323)	(2.947.372.754)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	4.357.809.112.880	3.214.641.902.026
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	3.605.809.112.880	3.140.275.472.880
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	11.2	750.000.000.000	22.400.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.3	2.000.000.000	51.966.429.146
260	V. Tài sản dài hạn khác		11.500.263.877	14.477.351.447
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.920.502.300	7.444.843.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		7.579.761.577	7.032.507.761
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.276.513.020.328	5.349.843.534.058

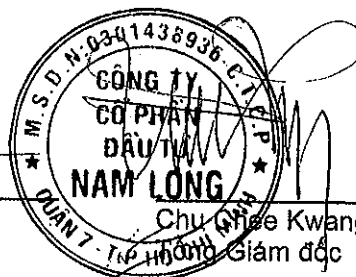
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.562.335.633.630	3.059.992.304.512
310	I. Nợ ngắn hạn		1.705.280.408.252	1.816.633.725.857
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	39.360.392.451	183.702.913.747
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	350.996.988.131	371.941.791.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	18.993.147.750	69.320.278.767
314	4. Phải trả người lao động		7.425.668.510	13.429.225.659
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	604.477.891.652	544.238.608.117
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	259.255.495.369	337.576.606.956
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	411.482.897.107	294.486.468.259
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.287.927.282	1.937.833.312
330	II. Nợ dài hạn		1.857.055.225.378	1.243.358.578.655
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.877.546.955	2.453.549.515
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	1.369.814.236.548	762.261.387.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	18	468.918.550.314	463.083.450.079
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.696.372.479	2.696.372.479
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		12.748.519.082	12.863.819.582
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.714.177.386.698	2.289.851.229.546
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	2.714.177.386.698	2.289.851.229.546
411	1. Vốn cổ phần		1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		492.051.147.061	492.161.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		40.503.427.830	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		603.417.861.642	330.100.694.490
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		130.386.791.500	186.714.027.547
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		473.031.070.142	143.386.666.943
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.276.513.020.328	5.349.843.534.058

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 18 tháng 10 năm 2017

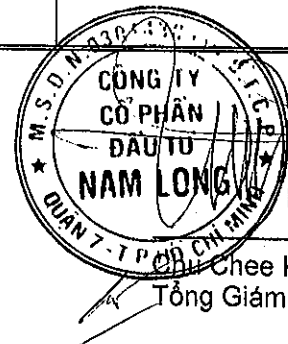
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VNC

Mã số	CHỈ TIÊU	Thu yết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	242.872.389.636	283.558.243.911	686.797.673.192	1.310.512.597.124
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-	(1.484.466.390)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	242.872.389.636	283.558.243.911	685.313.206.802	1.310.512.597.124
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(212.897.981.704)	(225.477.765.015)	(577.208.561.996)	(1.057.201.857.881)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.974.407.932	58.080.478.896	108.104.644.806	253.310.739.243
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	474.780.269.077	42.339.681.934	563.029.561.862	81.567.215.354
22	7. Chi phí tài chính	22	(36.995.718.768)	(49.553.460.576)	(105.683.939.712)	(73.871.025.634)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(37.376.082.970)</i>	<i>(11.352.606.611)</i>	<i>(93.013.979.539)</i>	<i>(27.543.737.245)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(2.094.423.442)	(21.303.037.786)	(21.611.564.141)	(96.163.575.808)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(23.367.883.158)	(20.342.221.854)	(69.827.335.522)	(63.542.940.655)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		442.296.651.641	9.221.440.614	474.011.367.293	101.300.412.500
31	11. Thu nhập khác		512.474.258	1.083.279.597	1.976.240.668	3.679.311.419
32	12. Chi phí khác		(33.454.341)	(3.636.809)	(34.212.623)	(172.374.605)
40	13. Lãi khác		479.019.917	1.079.642.788	1.942.028.045	3.506.936.814
50	14. Lãi kế toán trước thuế		442.775.671.558	10.301.083.402	475.953.395.338	104.807.349.314
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	(1.813.520.969)	(1.299.515.815)	(3.469.579.014)	(18.725.539.990)
52	16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	23	639.277.751	1.506.588.210	547.253.818	3.061.453.896
60	17. Lãi sau thuế TNDN		441.601.428.340	10.508.155.797	473.031.070.142	89.143.263.220

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		475.953.395.338	104.807.349.314
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		1.237.496.753	943.110.756
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(142.119.600)
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		(563.029.561.862)	(81.567.215.354)
06	Chi phí lãi vay	22	93.013.979.539	27.543.737.245
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.175.309.768	53.210.359.707
09	Giảm (Tăng) các khoản phải thu		185.391.918.159	(348.623.461.801)
10	Giảm hàng tồn kho		35.662.950.592	367.651.482.317
11	Tăng các khoản phải trả		(327.680.960.496)	(363.240.634.402)
12	Giảm chi phí trả trước		1.232.661.247	6.900.489.631
14	Tiền lãi vay đã trả		(53.735.493.106)	(21.776.859.634)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.374.410.516)	(33.456.309.759)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		428.997.440	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.575.360.575)	(3.644.726.611)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(195.474.387.487)	(342.979.660.552)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38.500.000)	(1.886.699.751)
23	Tiền chi cho vay		(34.559.000.000)	(40.300.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		28.664.682.000	1.984.043.120
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.197.311.750.000)	(502.301.774.937)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		158.366.429.146	222.025.671.424
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		312.494.683.940	45.707.554.827
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(732.383.454.914)	(274.771.205.317)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi		-	40.503.427.830
33	Tiền thu từ đi vay		1.165.763.336.107	761.324.515.916
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(254.709.643.452)	(183.932.530.000)
36	Cổ tức đã trả		(35.722.736.202)	(65.891.165.768)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		875.330.956.453	552.004.247.978

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

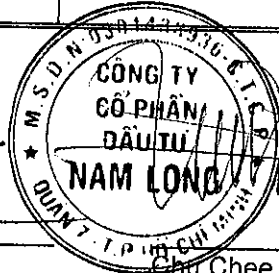
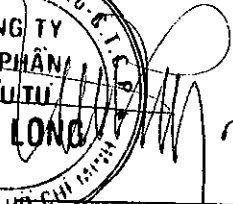
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(52.526.885.948)	(65.746.617.891)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		255.845.852.248	154.620.194.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	203.318.966.300	88.873.576.510



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và 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 9 năm 2017, Công ty có mười bốn 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>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty con		
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	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")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản
Công ty liên doanh		
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 tại 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 11.1. 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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 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 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 cần 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 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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 hao.

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

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 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào 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 của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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 các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối 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 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 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 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ghi 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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 giữa niên độ 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; và
- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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)

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 số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín 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)

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 báo cáo 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 huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

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

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

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 coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	542.725.922	1.302.019.948
Tiền gửi ngân hàng	137.366.417.510	116.727.567.533
Tiền đang chuyển	10.000.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	55.409.822.868	137.816.264.767
TỔNG CỘNG	<u>203.318.966.300</u>	<u>255.845.852.248</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,5%/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 6,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu các khách hàng khác	107.971.314.414	256.789.333.126
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	76.476.066.685	78.674.983.882
TỔNG CỘNG	<u>184.447.381.099</u>	<u>335.464.317.008</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	586.401.332.531	477.481.353.363
- Công ty TNHH Hoàng Nam	531.000.000.000	471.000.000.000
- Khác	55.401.332.531	6.481.353.363
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	68.190.079.490	49.606.220.537
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	12.137.084.331	9.715.513.304
- Khác	56.052.995.159	39.890.707.233
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 24)	14.611.761.272	4.546.546.117
TỔNG CỘNG	<u>669.203.173.293</u>	<u>531.634.120.017</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	<u>196.974.190.411</u>	<u>247.541.572.411</u>
Trong đó:		
Ngắn hạn	146.974.190.411	210.241.572.411
Dài hạn	50.000.000.000	37.300.000.000

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
	VND			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD				
Khoản vay 1	146.974.190.411	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	10,5	Phục vụ nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	<u>50.000.000.000</u>	Ngày 25 tháng 5 năm 2019	10,0	
	<u>196.974.190.411</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay	101.903.814.529	85.708.856.176
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù và pháp lý	77.171.997.000	91.518.062.566
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	68.741.108.872	24.210.353.467
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.613.326.824	5.332.277.840
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.675.376.815	3.436.578.197
Khác	12.510.508.565	7.524.310.165
	<u>270.616.132.605</u>	<u>217.730.438.411</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	41.063.090.180	117.264.530.680
Ký quỹ	2.551.108.931	2.169.883.275
Khác	1.980.293.874	1.976.898.383
	<u>45.594.492.985</u>	<u>121.411.312.338</u>
TỔNG CỘNG	<u>316.210.625.590</u>	<u>339.141.750.749</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	187.584.332.094	229.119.415.606
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	128.626.293.496	110.022.335.143

- (i) Khoản này 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 9 năm 2017, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (i)	304.153.196.086	334.136.771.077
Dịch vụ tổng thầu (ii)	20.426.909.717	39.624.145.207
Chi phí cho dịch vụ cung cấp dở dang	5.858.247.794	5.513.941.947
TỔNG CỘNG	330.438.353.597	379.274.858.231
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Phước Long B - mở rộng	75.564.689.898	72.484.697.580
Dự án Tân Thuận Đông	67.071.262.569	62.498.691.311
Dự án Bình Dương	1.708.357.500	-
Dự án Khu dân cư Hoàng Nam (*)	82.780.769.327	35.642.626.256
Dự án Cần Thơ	46.697.785.635	53.785.486.674
Dự án Gò Ô Môi	15.264.278.732	12.561.986.261
Dự án Long An (*)	11.776.693.547	72.812.161.417
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án Ehome 3")	-	22.776.201.587
Các dự án khác	3.289.358.878	1.574.919.991
(ii) Dự án dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC"):		
Dự án Nguyễn Sơn	-	8.820.304.900
Dự án Camelia	19.746.976.856	17.149.989.506
Dự án Phú Hữu	-	13.430.592.654
Các dự án khác	679.932.861	223.258.147
(*) 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 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.		

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	3.605.809.112.880	3.140.275.472.880
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 11.2)	750.000.000.000	22.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 11.3)	2.000.000.000	51.966.429.146
TỔNG CỘNG	4.357.809.112.880	3.214.641.902.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI hạn (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 bao gồm:

Công ty con	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Nam Long VCD	(i) 90,40	1.008.544.090.000	90,40	970.322.200.000
Nguyễn Sơn	(i) 87,30	687.034.822.800	87,30	687.034.822.800
NLG – NNR – HR Fuji	50,00	355.214.839.707	50,00	355.214.839.707
Nam Phan	99,96	611.686.896.717	99,96	321.686.896.717
Nam Long ADC	97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Kikyo Valora	50,00	215.927.250.000	50,00	99.000.000.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Kikyo Flora	50,00	64.000.000.000	50,00	25.410.500.000
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Thảo Nguyễn	(i) 50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Nguyễn Phúc	50,00	12.043.166.500	50,00	32.043.166.500
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	100	2.540.000.000	71,29	745.000.000
TỔNG CỘNG		<u>3.605.809.112.880</u>		<u>3.140.275.472.880</u>

(i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

11.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
NNH Mizuki	Bất động sản	50	750.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	-	-	30	22.400.000.000
			<u>750.000.000.000</u>		<u>22.400.000.000</u>

11.3 Đầu tư khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Cần Thơ – Hồng Phát	-	49.966.429.146
TỔNG CỘNG	<u>2.000.000.000</u>	<u>51.966.429.146</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	31.820.523.718	161.639.968.148
Phải trả cho người bán khác	7.539.868.733	22.062.945.599
TỔNG CỘNG	<u>39.360.392.451</u>	<u>183.702.913.747</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ứng trước từ người mua khác (*)	260.996.988.131	371.941.791.040
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 24)	90.000.000.000	-
TOTAL	<u>350.996.988.131</u>	<u>371.941.791.040</u>

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.503.141.823	54.221.741.237
Thuế giá trị gia tăng	4.255.260.539	12.234.754.276
Thuế thu nhập cá nhân	1.234.745.388	2.861.293.811
Các loại thuế khác	-	2.489.443
TỔNG CỘNG	<u>18.993.147.750</u>	<u>69.320.278.767</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	512.532.380.506	479.602.212.283
Chi phí lãi vay phải trả	72.108.586.715	40.869.556.031
Các khoản chi phí hoạt động khác	19.836.924.431	23.766.839.803
TỔNG CỘNG	<u>604.477.891.652</u>	<u>544.238.608.117</u>
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	546.779.662.295	538.842.651.561
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	57.698.229.357	5.395.956.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	105.446.942.190	104.968.306.716
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	63.404.816.205	138.587.844.427
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	64.938.713.399	62.163.089.556
Phải trả cổ tức	1.057.415.664	1.293.638.876
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Ký quỹ đã nhận	777.385.000	665.385.000
Khác	6.470.222.911	12.738.342.381
TỔNG CỘNG	<u>259.255.495.369</u>	<u>337.576.606.956</u>
<i>Trong đó :</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	144.937.221.257	238.279.459.479
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	114.318.274.112	99.297.147.477

17. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan <i>(Thuyết minh số 17.1 và 24)</i>	214.110.795.000	28.000.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	14.054.947.000	56.052.601.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	55.763.336.107	13.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	127.553.819.000	97.743.358.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả	-	99.690.509.259
	<u>411.482.897.107</u>	<u>294.486.468.259</u>
Vay dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	363.521.745.000	402.004.745.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	127.553.819.000	97.743.358.000
<i>Vay dài hạn</i>	235.967.926.000	304.261.387.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	99.690.509.259
Vay dài hạn từ bên liên quan <i>(Thuyết minh số 17.2 và 24)</i>	1.133.846.310.548	458.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	176.500.000.000	-
<i>Vay dài hạn</i>	957.346.310.548	458.000.000.000
	<u>1.369.814.236.548</u>	<u>762.261.387.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.781.297.133.655</u>	<u>1.056.747.855.259</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 10)
Vay từ cá nhân					
Vay ngắn hạn từ cá nhân	14.054.947.000 VND	Ngày 9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 – 10,	Tín chấp
Vay từ bên liên quan					
Nam Long ADC	29.110.795.000	Ngày 28 tháng 9 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Tín chấp
Nam Phan – Khoản vay 1	115.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2018		7,0	
Nam Phan - Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2018		6,0	
Nam Phan - Khoản vay 3	10.000.000.000	Ngày 7 tháng 10 năm 2017		6,0	
Nam Long Hồng Phát	20.000.000.000	Ngày 28 tháng 9 năm 2017		7,0	
TỔNG CỘNG	<u>214.110.795.000</u>				
Vay từ ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN Kỳ Đồng	55.763.336.107 VND	Tháng 6 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2017 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo Lãi suất (Thuyết minh số 10) (%/năm)
Vay từ bên liên quan				
Nguyên Sơn – Khoản vay 1	267.346.310.548	Ngày 27 tháng 12 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0
Nguyên Sơn – Khoản vay 2	400.000.000.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2019		6,0
Nam Phan - Khoản vay 1	176.500.000.000	Ngày 24 tháng 5 năm 2018		8,0
Nam Phan - Khoản vay 2	290.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2019		6,0
TỔNG CỘNG	<u>1.133.846.310.548</u>			
<i>Trong đó :</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	176.500.000.000			
Vay dài hạn	957.346.310.548			
Vay từ ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 1	63.521.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	10,2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 2	300.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9
TỔNG CỘNG	<u>363.521.745.000</u>			
<i>Trong đó :</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	127.553.819.000			
Vay dài hạn	235.967.926.000			

Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 19.1</i>)	<u>(40.503.427.830)</u>
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	459.496.572.170
<i>Cộng: Số phân bổ lũy kế</i>	<u>9.421.978.144</u>
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 30 tháng 9 năm 2017	<u>468.918.550.314</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. 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
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016						
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 cổ phiếu	5.423.530.000	(176.000.000)	-	-	-	5.247.530.000
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	40.503.427.830	-	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	89.143.263.220	89.143.263.220
Phân phối cổ tức	-	-	-	-	(66.963.630.261)	(66.963.630.261)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2016	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	275.857.290.767	2.235.607.825.823
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.421.145.100.000	492.161.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	330.100.694.490	2.289.851.229.546
Phát hành cổ phiếu từ quỹ khen thưởng phúc lợi	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	9.471.600.000
Phát hành cổ phiếu từ chia cổ tức	141.537.390.000	-	-	-	(141.537.390.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	473.031.070.142	473.031.070.142
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(35.386.512.990)	(35.386.512.990)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(22.790.000.000)	(22.790.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2017	1.572.264.090.000	492.051.147.061	5.940.860.165	40.503.427.830	603.417.861.642	2.714.177.386.698

(*) Vào ngày 24 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 14.153.739 cổ phiếu theo tỷ lệ 9,96% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và 958.160 cổ phiếu mới 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 lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quỹ khen thưởng và phúc lợi tại ngày 25 tháng 4 năm 2017, theo phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Tổng doanh thu	686.797.673.192	1.310.512.597.124
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	411.486.753.136	145.787.440.000
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	214.628.571.423	1.157.122.330.691
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.682.348.633	7.264.625.115
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	-	338.201.318
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(1.484.466.390)	-
Doanh thu thuần	685.313.206.802	1.310.512.597.124
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	411.486.753.136	145.787.440.000
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	213.144.105.033	1.157.122.330.691
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.682.348.633	7.264.625.115
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	-	338.201.318

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	545.270.389.489	51.880.923.000
Lãi cho bên liên quan vay	16.194.958.353	16.853.296.839
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.564.214.020	5.224.276.774
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	7.608.718.741
TỔNG CỘNG	563.029.561.862	81.567.215.354

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu	388.538.746.767	137.606.934.968
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	135.180.272.156	913.972.386.830
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.489.543.073	5.158.342.691
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	464.193.392
TỔNG CỘNG	577.208.561.996	1.057.201.857.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	93.013.979.539	27.543.737.245
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	12.117.045.289	36.295.566.792
Chi phí tài chính khác	552.914.884	10.031.721.597
TỔNG CỘNG	<u>105.683.939.712</u>	<u>73.871.025.634</u>

23. 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.

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.469.579.014	18.725.539.990
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(547.253.818)	(3.061.453.896)
TỔNG CỘNG	<u>2.922.325.196</u>	<u>15.664.086.094</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý Mua cổ phần	7.617.176.956 1.795.000.000	4.259.933.623 -
Nam Long ADC	Công ty con	Vay Hoàn tiền vay Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome Thu nhập cổ tức Chi phí dịch vụ quản lý các dự án Phải trả lãi vay	131.110.795.000 130.000.000.000 8.303.585.050 17.485.983.000 5.405.865.400 1.731.825.000	4.002.641.000 20.000.000.000 36.295.566.792 17.485.983.000 46.458.395.637 1.265.090.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng Hoàn vốn hợp tác đầu tư Lợi nhuận được chia Lợi nhuận phải chia từ dự án Ehome Cổ tức phải chia	151.245.165.898 23.221.073.511 22.360.000.000 7.550.073.511 1.619.039.085	226.897.168.278 - - - -
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng Lợi nhuận được chia	23.156.590.807 1.000.000.000	38.082.970.258 -
Nguyễn Phúc	Công ty con	Thu nhập cổ tức Thu thoái vốn	28.000.000.000 20.000.000.000	- 65.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Thu lại khoản vay Góp vốn Cho vay Thu nhập từ cung cấp dịch vụ tư vấn Lãi cho vay	54.602.700.000 38.221.890.000 32.700.000.000 17.186.300.000 16.115.791.686	- 2.943.400.000 10.300.000.000 - 16.353.296.839
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay Lãi vay Thu nhập từ cung cấp dịch vụ quản lý dự án Cổ tức	658.000.000.000 23.368.739.552 38.604.324.579 400.479.040.000	- - - -
Nam Phan	Công ty con	Vay Góp vốn Hoàn tiền vay Thu nhập từ cung cấp dịch vụ quản lý dự án Lãi vay	605.000.000.000 290.000.000.000 171.500.000.000 12.101.784.904 22.559.361.109	80.000.000.000 64.055.000.000 20.000.000.000 - -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	40.000.000.000	30.000.000.000
		Hoàn tiền vay	20.000.000.000	-
		Phải trả lãi vay	1.166.666.667	-
		Thu hồi góp vốn BCC	49.966.429.146	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Doanh thu tổng thầu	205.004.545.000	-
Kikyo Flora	Công ty con	Góp vốn	38.589.500.000	-
		Doanh thu tổng thầu	49.480.470.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	116.927.250.000	-
		Doanh thu tổng thầu	129.566.580.000	-
Nam Long - PMD	Công ty con	Thuê văn phòng	4.431.762.150	4.407.313.517
		Dịch vụ thuê phòng hội nghị, điện nước	1.595.863.845	337.984.845
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn	750.000.000.000	-

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	60.062.970.000	-
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.599.599.723	9.599.599.723
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	135.451.256
Nguyễn Sơn	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.120.000.000	-
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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông	Bán căn hộ	110.005.097	110.005.097
NLG – NNR – HR Fujii	Công ty con	Phí dịch vụ tổng thầu	-	52.213.562.500
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	6.215.923.491
Nguyên Phúc	Công ty con	Lãi phạt chậm nộp Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	-	4.926.000.000
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	2.881.109.110
			76.476.066.685	78.674.983.882
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	14.206.767.272	4.362.622.817
Nam Long PMD	Công ty con	Dịch vụ quản lý	191.367.000	183.923.300
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Dịch vụ thi công	213.627.000	-
			14.611.761.272	4.546.546.117
Phải thu cho vay (Thuyết minh số 8)				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	196.974.190.411	218.876.890.411
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	-	28.664.682.000
			196.974.190.411	247.541.572.411

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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>	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 9)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	100.660.758.973	84.544.967.287
		Thanh lý công cụ dụng cụ	2.197.028.413	2.197.028.413
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	18.000.000.000	18.000.000.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184	2.079.195.184
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	1.243.055.556	1.163.888.889
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	550.000.000	-
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức Thanh lý tài sản cố định	327.800.000	327.800.000
			165.000.000	165.000.000
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Chi trả hộ	113.404.095	113.404.095
Nguyễn Phúc	Công ty con	Tạm mượn	1.859.000.000	-
Nam Long PMD	Công ty con	Đặt cọc thuê văn phòng	1.431.051.275	1.431.051.275
			128.626.293.496	110.022.335.143
<i>Người mua trả trước (Thuyết minh số 13)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Trả trước cho dịch vụ tổng thầu	90.000.000.000	-
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 12)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	11.449.004.177	140.995.936.077
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	18.260.402.149	17.305.773.199
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.111.117.392	2.989.058.872
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ thuê văn phòng	-	206.910.000
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ xây dựng	-	142.290.000
			31.820.523.718	161.639.968.148

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả khác (Thuyết minh số 16)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	81.393.726.134	81.393.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	63.404.816.205	138.587.844.427
Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	-	15.671.000.000
		Chi trả hộ	-	2.488.210.000
Nam Phan	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	138.678.918	138.678.918
			144.937.221.257	238.279.459.479
Vay (Thuyết minh số 17)				
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	667.346.310.548	270.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Vay	631.500.000.000	188.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	29.110.795.000	28.000.000.000
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Vay	20.000.000.000	-
			1.347.957.105.548	486.000.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 15)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	27.132.833.332	4.573.472.223
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	28.323.976.914	233.333.333
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	1.051.111.111	-
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	1.190.308.000	589.151.000
			57.698.229.357	5.395.956.556

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

25. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

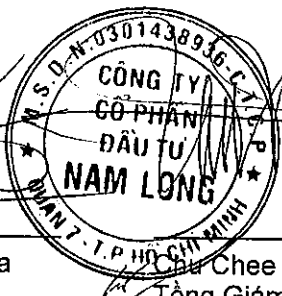
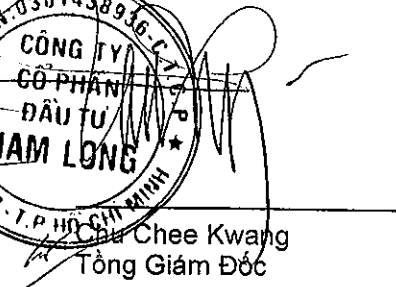

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của kỳ này.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Châu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

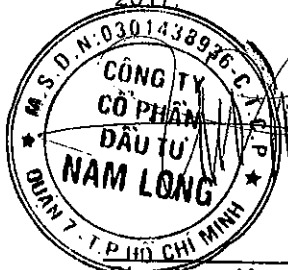
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần riêng sau thuế của Công ty trong quý 3 năm 2017 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2017 (đồng)	Quý 3.2016 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	242.872.389.636	283.558.243.911	-14%
2	Lãi thuần sau thuế	441.601.428.340	10.508.155.797	4102%

Lợi nhuận thuần quý 3 năm 2017 tăng đột biến so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do doanh thu tài chính tăng. Doanh thu thuần quý 3 năm 2017 đạt 242 tỷ, giảm 14% tương đương 40 tỷ so với cùng kỳ năm 2016 do các dự án mới đang trong quá trình xây dựng, các dự án cũ đã dần hoàn tất tiến độ giao nhà trong năm 2016. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ dịch vụ tổng thầu (chiếm khoảng 83% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Flora Fuji, Kikyo Flora, Kikyo Valora và Mizuki Park lần lượt đạt 81 tỷ đồng, 49 tỷ đồng, 43 tỷ đồng, 27 tỷ đồng trong quý 3 năm

2017.



Chú Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

