

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán 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 - 32
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 1 năm 2017	33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.803.939.936.573	1.956.102.996.394
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	195.230.710.888	255.845.852.248
111	1. Tiền		107.186.636.836	118.029.587.481
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.044.074.052	137.816.264.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	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		1.227.640.772.767	1.294.884.686.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	198.021.590.097	335.464.317.008
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	599.633.473.024	531.634.120.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	202.741.572.411	210.241.572.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	227.429.898.730	217.730.438.411
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	9	375.407.808.532	379.274.858.231
141	1. Hàng tồn kho		375.407.808.532	379.274.858.231
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.660.644.386	275.514.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.123.931.753	275.514.278
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.536.712.633	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.473.007.214.771	3.393.740.537.664
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		124.852.595.149	158.711.312.338
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	33.300.000.000	37.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	91.552.595.149	121.411.312.338
220	II. Tài sản cố định		5.495.115.292	5.909.971.853
221	1. Tài sản cố định hữu hình		3.920.731.675	4.162.149.713
222	Nguyên giá		8.622.832.628	8.622.832.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.702.100.953)	(4.460.682.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.574.383.617	1.747.822.140
228	Nguyên giá		4.695.194.894	4.695.194.894
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.120.811.277)	(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	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	3.332.269.152.026	3.214.641.902.026
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.1	3.257.902.722.880	3.140.275.472.880
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	51.966.429.146
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.390.352.304	14.477.351.447
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.357.844.545	7.444.843.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		7.032.507.759	7.032.507.761
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.276.947.151.344	5.349.843.534.058

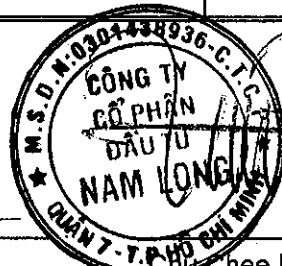
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.967.164.167.999	3.059.992.304.512
310	I. Nợ ngắn hạn		1.638.635.142.457	1.825.394.664.521
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	91.018.286.958	183.702.913.747
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	361.209.508.958	371.941.791.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	22.883.732.401	69.320.278.767
314	4. Phải trả người lao động	14	1.104.877.643	13.429.225.659
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	589.789.996.613	563.481.493.526
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	294.797.165.055	327.094.660.211
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	276.730.959.592	294.486.468.259
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	1.100.615.237	1.937.833.312
330	II. Nợ dài hạn		1.328.529.025.542	1.234.597.639.991
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	2.424.549.515	2.453.549.515
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	853.847.339.548	762.261.387.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	18	465.457.883.082	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		4.102.880.918	4.102.880.918
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.309.782.983.345	2.289.851.229.546
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	2.309.782.983.345	2.289.851.229.546
411	1. Vốn cổ phần		1.421.145.100.000	1.421.145.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.421.145.100.000	1.421.145.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		492.161.147.061	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		350.032.448.289	330.100.694.490
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		330.100.694.490	186.714.027.547
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		19.931.753.799	143.386.666.943
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.276.947.151.344	5.349.843.534.058

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2017

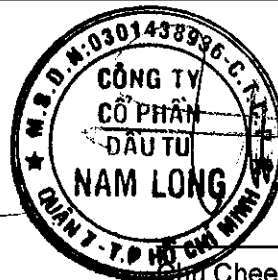
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	195.529.443.947	361.245.328.874	195.529.443.947	361.245.328.874
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(166.300.089.592)	(285.339.116.573)	(166.300.089.592)	(285.339.116.573)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.229.354.355	75.906.212.301	29.229.354.355	75.906.212.301
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	49.625.485.369	6.015.464.490	49.625.485.369	6.015.464.490
22	5. Chi phí tài chính	22	(23.673.498.554)	(6.580.805.220)	(23.673.498.554)	(6.580.805.220)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(16.985.414.296)	(3.369.833.698)	(16.985.414.296)	(3.369.833.698)
24	6. Chi phí bán hàng		(14.172.479.530)	(26.068.616.828)	(14.172.479.530)	(26.068.616.828)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(21.890.061.723)	(19.626.139.647)	(21.890.061.723)	(19.626.139.647)
30	8. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		19.118.799.917	29.646.115.096	19.118.799.917	29.646.115.096
31	9. Thu nhập khác	23	813.687.164	569.863.391	813.687.164	569.863.391
32	10. Chi phí khác	23	(733.282)	(864.799)	(733.282)	(864.799)
40	11. Lãi khác	23	812.953.882	568.998.592	812.953.882	568.998.592
50	12. Lãi kế toán trước thuế		19.931.753.799	30.215.113.688	19.931.753.799	30.215.113.688
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	-	(6.972.283.902)	-	(6.972.283.902)
60	14. Lãi sau thuế TNDN		19.931.753.799	23.242.829.786	19.931.753.799	23.242.829.786

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		19.931.753.799	30.215.113.688
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		414.856.561	333.690.007
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(49.625.485.369)	(5.767.506.598)
06	Chi phí lãi vay	22	16.985.414.296	3.369.833.698
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(12.293.460.713)	28.151.130.795
09	(Giảm) tăng các khoản phải thu		142.588.345.471	(18.423.591.631)
10	Giảm hàng tồn kho		3.867.049.699	147.400.929.505
11	(Tăng) các khoản phải trả		(154.431.224.647)	(73.473.091.706)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.238.581.666	(7.308.439.891)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.909.853.437)	(12.919.689.126)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.724.063.843)	(153.218.571)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		802.218.075	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(77.862.407.729)	63.274.029.375
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(67.530.000)
23	Tiền chi cho vay		(16.000.000.000)	-
24	Thu hồi cho vay		20.000.000.000	1.984.043.120
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(117.627.250.000)	(123.655.064.551)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.000.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức		29.265.205.821	479.503.471
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(54.362.044.179)	(121.259.047.960)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		180.000.000.000	115.056.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(108.390.689.452)	(108.114.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		71.609.310.548	6.941.600.000

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

VND

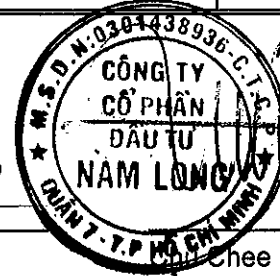
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền thuần trong năm		(60.615.141.360)	(51.043.418.585)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		255.845.852.248	154.620.194.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	195.230.710.888	103.576.775.816



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chen Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>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 Nguyễn Sơn ("Nguyễn 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 Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyễn Phúc ("Nguyễn Phúc")	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư 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 TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long ("Gamuda - Nam Long")	TPHCM	Bất động sản

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm 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 LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 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 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 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 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.

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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 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 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 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 trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số 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.

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 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 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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.

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

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

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

3.16 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải 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 hoạt động nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31 tháng 3 năm 2017	VND 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	1.065.330.608	1.302.019.948
Tiền gửi ngân hàng	106.121.306.228	116.727.567.533
Các khoản tương đương tiền	<u>88.044.074.052</u>	<u>137.816.264.767</u>
TỔNG CỘNG	<u>195.230.710.888</u>	<u>255.845.852.248</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

	31 tháng 3 năm 2017	VND 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu các khách hàng khác	179.649.693.329	256.789.333.126
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	<u>18.371.896.768</u>	<u>78.674.983.882</u>
TỔNG CỘNG	<u>198.021.590.097</u>	<u>335.464.317.008</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(185.761.495)</u>	<u>(185.761.495)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>197.835.828.602</u>	<u>335.278.555.513</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31 tháng 3 năm 2017	VND 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	506.490.062.179	477.481.353.363
- Công ty TNHH Hoàng Nam	501.000.000.000	471.000.000.000
- Khác	5.490.062.179	6.481.353.363
Trả trước cho các nhà thầu phụ	79.901.872.477	49.606.220.537
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	11.636.598.881	9.715.513.304
- Các nhà thầu phụ khác	68.265.273.596	39.890.707.233
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 25)	<u>13.241.538.368</u>	<u>4.546.546.117</u>
TỔNG CỘNG	<u>599.633.473.024</u>	<u>531.634.120.017</u>

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31 tháng 3 năm 2017	VND 31 tháng 12 năm 2016
Cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	<u>236.041.572.411</u>	<u>247.541.572.411</u>
Trong đó:		
<i>Ngắn hạn</i>	202.741.572.411	210.241.572.411
<i>Dài hạn</i>	33.300.000.000	37.300.000.000

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm
<i>Công ty Cổ phần Nam Long VCD</i>			
Hợp đồng tín dụng ngày 1 tháng 1 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	201.576.890.411	31 tháng 12 năm 2017	10,5
Hợp đồng tín dụng ngày 25 tháng 5 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	33.300.000.000	25 tháng 5 năm 2019	10,0
<i>Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát</i>			
Hợp đồng tín dụng ngày 8 tháng 6 năm 2016 (<i>Thuyết minh số 25</i>)	<u>1.164.682.000</u>	7 tháng 6 năm 2018	10,0
	<u>236.041.572.411</u>		

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 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	77.847.712.000	91.518.062.566
Phải thu lãi vay	91.764.465.621	85.708.856.176
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	38.506.814.441	24.210.353.467
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.424.963.330	5.332.277.840
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.322.552.709	3.436.578.197
Khác	8.563.390.629	7.524.310.165
	<u>227.429.898.730</u>	<u>217.730.438.411</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	87.264.530.680	117.264.530.680
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.307.770.595	2.169.883.275
Khác	1.980.293.874	1.976.898.383
	<u>91.552.595.149</u>	<u>121.411.312.338</u>
TỔNG CỘNG	<u>318.982.493.879</u>	<u>339.141.750.749</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác cá bên khác</i>	202.904.549.291	229.119.415.606
<i>Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	116.077.944.588	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%.		

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang	369.722.576.735	373.760.916.284
Chi phí cho dịch vụ cung cấp dở dang	5.685.231.797	5.513.941.947
TỔNG CỘNG	<u>375.407.808.532</u>	<u>379.274.858.231</u>
<i>Trong đó bất động sản dở dang bao gồm:</i>		
<i>Dự án Long An (i)</i>	77.040.646.832	72.812.161.417
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	72.421.082.074	72.484.697.580
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	58.273.573.012	62.498.691.311
<i>Dự án Cần Thơ (i)</i>	54.644.410.658	53.785.486.674
<i>Dự án Khu dân cư Hoàng Nam</i>	45.893.638.427	35.642.626.256
<i>Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án Ehome 3") (i)</i>	-	22.776.201.587
<i>Dự án Phú Hữu</i>	17.882.520.119	13.430.592.654
<i>Dự án Gò Ó Mới</i>	12.874.704.656	12.561.986.261
<i>Các dự án khác</i>	30.692.000.957	27.768.472.544
TỔNG CỘNG	<u>369.722.576.735</u>	<u>373.760.916.284</u>

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.1)	3.257.902.722.880	3.140.275.472.880
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	51.966.429.146
TỔNG CỘNG	<u>3.332.269.152.026</u>	<u>3.214.641.902.026</u>

10.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 bao gồm:

Công ty con	31 tháng 3 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Nam Long VCD	90,40	970.322.200.000	90,40	970.322.200.000
Nguyên Sơn	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	321.686.896.717	99,96	321.686.896.717
Nam Long ADC	97,14	286.698.033.000	97,14	286.698.033.000
Nam Khang	100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Kikyo Valora	50,00	215.927.250.000	50,00	99.000.000.000
Nam Long PMD	100	77.872.707.656	100	77.872.707.656
Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nguyễn Phúc	50,00	32.043.166.500	50,00	32.043.166.500
Thảo Nguyễn	50,00	28.483.116.500	50,00	28.483.116.500
Kikyo Flora	50,00	25.410.500.000	50,00	25.410.500.000
SGD Nam Long	100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	95,21	1.445.000.000	71,29	745.000.000
TỔNG CỘNG		<u>3.257.902.722.880</u>		<u>3.140.275.472.880</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba tháng 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	31 tháng 3 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
		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	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Dự án Cần Thơ – Hồng Phát (i)	49.966.429.146	49.966.429.146
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>51.966.429.146</u>	<u>51.966.429.146</u>

(i) Đây là các khoản góp vốn lưu động 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoa hồng môi giới	1.333.324.908	5.414.690.046
Công cụ dụng cụ	2.024.519.637	2.030.153.640
TỔNG CỘNG	<u>3.357.844.545</u>	<u>7.444.843.686</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	82.629.264.115	161.639.968.148
Phải trả cho người các bên khác	8.389.022.843	22.062.945.599
TỔNG CỘNG	<u>91.018.286.958</u>	<u>183.702.913.747</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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.

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.222.662.802	54.221.741.237
Thuế thu nhập cá nhân	2.531.144.518	2.861.293.811
Thuế giá trị gia tăng	1.127.435.638	12.234.754.276
Thuế khác	2.489.443	2.489.443
TỔNG CỘNG	<u>22.883.732.401</u>	<u>69.320.278.767</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	516.246.202.131	479.602.212.283
Chi phí lãi vay phải trả	31.774.284.744	40.869.556.031
Trích trước chi phí bảo hành cho dự án	19.048.137.637	19.242.885.409
Các khoản chi phí hoạt động khác	22.721.372.101	23.766.839.803
TỔNG CỘNG	<u>589.789.996.613</u>	<u>563.481.493.526</u>

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
– Dự án Ehome 3	112.542.714.427	112.542.714.427
– Dự án Ehome 4	26.045.130.000	26.045.130.000
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	75.379.018.432	104.968.306.716
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	54.247.880.603	51.681.142.811
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Khác	9.422.421.593	14.697.366.257
TỔNG CỘNG	<u>294.797.165.055</u>	<u>327.094.660.211</u>
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	2.424.549.515	2.453.549.515
TỔNG CỘNG	<u>297.221.714.570</u>	<u>329.548.209.726</u>
<i>Trong đó :</i>		
Phải trả khác	90.660.459.959	91.268.750.247
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	206.561.254.611	238.279.459.479

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

17. VAY VÀ NỢ

	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17.1 và 25)	68.000.000.000	28.000.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.1)	46.051.901.000	56.052.601.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	13.000.000.000	13.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17.2)	110.842.716.000	97.743.358.000
Nợ trái phiếu đến hạn trả	38.836.342.592	99.690.509.259
	276.730.959.592	294.486.468.259
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.2)	405.843.745.000	402.004.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	110.842.716.000	97.743.358.000
Vay dài hạn	295.001.029.000	304.261.387.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 17.3)	38.836.342.592	99.690.509.259
Nợ dài hạn đến hạn trả	38.836.342.592	99.690.509.259
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17.2 và 25)	558.846.310.548	458.000.000.000
	853.847.339.548	762.261.387.000
TỔNG CỘNG	1.130.578.299.140	1.056.747.855.259

17.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo
Vay từ cá nhân					
Vay ngắn hạn từ cá nhân	46,051,901,000	Ngày 9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 10,5	Tín chấp
Vay từ bên liên quan					
Nam Long ADC	28.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	Tín chấp
Nam Long Hồng Phát	40.000.000.000	Ngày 4 tháng 6 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tín chấp
Vay từ ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	13.000.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9.5	Một quyền sử dụng đất diện tích 2.574 m ² , tài sản gắn liền với đất tại Cần Thơ; một quyền sử dụng đất diện tích 2.818 m ² , một quyền sử dụng đất diện tích 4.900 m ²

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba 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	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			(%/năm)	
Vay từ bên liên quan					
Nguyên Sơn	267.346.310.548	Ngày 27 tháng 12 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tin chấp
Nam Phan	<u>291.500.000.000</u>	Ngày 24 tháng 5 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>558.846.310.548</u>				
Vay từ ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 1	105.843.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Tài trợ vốn dự án Ehome	9,7	Một quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m ² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An VCD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Khoản vay 2	<u>300.000.000.000</u>	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Khoản vay này được công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Nam đảm bảo
TỔNG CỘNG	<u>405.843.745.000</u>				
<i>Trong đó :</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	110.842.716.000				
Vay dài hạn	295.001.029.000				

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

17. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

17.3 Trái phiếu

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2014, Công ty đã phát hành 350 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 8,78%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất 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 (59) quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 9)

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

	Vay	Trái phiếu	VND Tổng cộng
Số đầu kỳ	957.057.346.000	99.690.509.259	1.056.747.855.259
Tiền thu từ đi vay	182.075.300.000	-	182.075.300.000
Tiền chi trả nợ gốc	(47.390.689.452)	(61.000.000.000)	(108.390.689.452)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	145.833.333	145.833.333
Số cuối kỳ	1.091.741.956.548	38.836.342.592	1.130.578.299.140

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:

	VND
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 19.1)	(40.503.427.830)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	459.496.572.170
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	463.083.450.079
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	2.374.433.003
Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	465.457.883.082

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho kỳ kế toán ba 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 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.415.721.570.000	492.337.147.061	5.940.860.165	-	266.837.657.808	2.180.837.235.034
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	23.242.829.786	23.242.829.786
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2016	<u>1.415.721.570.000</u>	<u>492.337.147.061</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>-</u>	<u>290.080.487.594</u>	<u>2.204.080.064.820</u>
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017						
Vào 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	19.931.753.799	19.931.753.799
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017	<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>350.032.448.289</u>	<u>2.309.782.983.345</u>

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Doanh thu thuần		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	147.576.823.058	360.597.659.145
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu	47.466.875.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	485.745.889	374.942.456
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	-	272.727.273
TỔNG CỘNG	195.529.443.947	361.245.328.874

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Cổ tức và lợi nhuận được nhận	42.396.460.974	100.000.000
Lãi cho bên liên quan vay	6.055.609.445	5.262.478.655
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.173.414.950	405.027.943
Doanh thu tài chính khác	-	247.957.892
TỔNG CỘNG	49.625.485.369	6.015.464.490

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	119.985.310.457	285.247.026.433
Giá vốn từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu	46.154.843.681	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	159.935.454	46.000.000
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	46.090.140
TỔNG CỘNG	166.300.089.592	285.339.116.573

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

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	16.985.414.296	3.369.833.698
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	6.520.005.132	3.210.971.522
Chi phí tài chính khác	168.079.126	-
TỔNG CỘNG	<u>23.673.498.554</u>	<u>6.580.805.220</u>

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Thu nhập khác	813.687.164	569.863.391
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	601.323.453	505.530.104
Tiền thu cho thuê đất	126.525.499	12.236.364
Khác	85.838.212	52.096.923
Chi phí khác	(733.282)	(864.799)
Khác	(733.282)	(864.799)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>812.953.882</u>	<u>568.998.592</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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	6.972.283.902
TỔNG CỘNG	-	<u>6.972.283.902</u>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Nam Long PMD	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng và dịch vụ phiếu ăn	1.745.538.863	1.645.936.263
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	4.979.348.857	281.798.321
		Mua cổ phần	700.000.000	-
Nam Long ADC	Công ty con	Lợi nhuận được chia từ dự án Ehome	6.520.005.132	3.210.971.522
		Chi phí dịch vụ quản lý các dự án	2.466.136.900	27.372.625.204
		Lãi vay	521.644.000	1.076.237.092
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	34.758.019.540	41.476.530.000
		Trả tiền mua cổ phần	2.488.210.000	-
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	734.830.821	15.873.738.491
		Dịch vụ tư vấn quản lý	575.375.504	-
Nguyễn Phúc	Công ty con	Phải thu cổ tức	28.000.000.000	-
Nam Viên	Công ty con gián tiếp	Chi phí dịch vụ xây dựng	386.636.364	573.193.636
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	5.976.442.778	5.262.478.655
		Cho vay	16.000.000.000	-
		Thuê văn phòng	404.100.000	20.454.545
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	4.721.904.029	-
		Trả gốc vay	2.653.689.452	-
Nam Phan	Công ty con	Vay	115.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	4.013.916.666	146.666.667
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	40.000.000.000	-
		Thu tiền nợ vay	20.000.000.000	-
		Phải trả lãi vay	217.777.778	-
		Doanh thu lãi cho vay	79.166.667	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Doanh thu tổng thầu	47.466.875.000	-
Kikyo Valora	Công ty con	Góp vốn	116.927.250.000	-

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

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)				
NLG – NNR – HR Fujii	Công ty con	Phí dịch vụ tổng thầu	-	52.213.562.500
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.599.599.723	9.599.599.723
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	6.215.923.491	6.215.923.491
Nguyễn Phúc	Công ty con	Lãi phạt chậm nộp	-	4.926.000.000
		Phí dịch vụ thi công, tư vấn phát triển dự án	-	2.881.109.110
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	727.425.336	1.009.840.840
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 Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097	110.005.097
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	135.451.256	135.451.256
			18.371.896.768	78.674.983.882
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	13.054.197.368	4.362.622.817
Nam Long PMD	Công ty con	Dịch vụ quản lý	187.341.000	183.923.300
			13.241.538.368	4.546.546.117
Phải thu cho vay (Thuyết minh số 7)				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	234.876.890.411	218.876.890.411
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	1.164.682.000	28.664.682.000
			236.041.572.411	247.541.572.411

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

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

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	90.521.410.065	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 PMD	Công ty con	Đặt cọc thuê văn phòng	1.431.051.275	1.431.051.275
		Phải thu cổ tức	-	-
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	1.243.055.556	1.163.888.889
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 liên doanh	Tạm ứng	-	-
		Chi trả hộ	113.404.095	113.404.095
			116.077.944.588	110.022.335.143
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 12)</i>				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	61.035.222.000	140.995.936.077
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	19.444.323.789	17.305.773.199
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.909.790.326	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	239.928.000	142.290.000
			82.629.264.115	161.639.968.148

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

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

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	31 tháng 3 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
<i>VND</i>				
Phải trả khác (Thuyết minh số 16)				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	52.163.731.266	81.393.726.134
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	138.587.844.427	138.587.844.427
Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	15.671.000.000	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
			206.561.254.611	238.279.459.479

Vay (Thuyết minh số 17)

Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	267.346.310.548	270.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Vay	291.500.000.000	188.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	28.000.000.000	28.000.000.000
Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Vay	40.000.000.000	-
			626.846.310.548	486.000.000.000

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

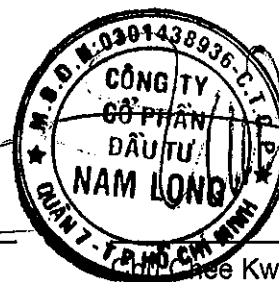
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Châu Thế Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2017

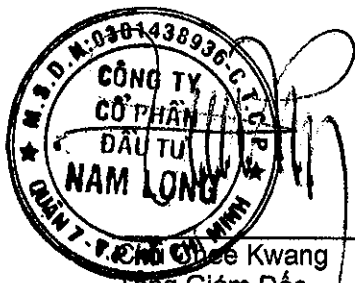
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2017

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần riêng sau thuế của Công ty trong quý 1 năm 2017 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2017 (đồng)	Quý 1.2016 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	195.529.443.947	361.245.328.874	-46%
2	Lãi thuần sau thuế	19.931.753.799	23.242.829.786	-14%

Lợi nhuận thuần quý 1 năm 2017 giảm so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do doanh thu thuần giảm. Doanh thu thuần quý 1 năm 2017 đạt 196 tỷ, giảm 46% tương đương 165 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 việc bàn giao nhà, căn hộ Ehome (chiếm khoảng 67% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Ehome 3, Ehome 4, lần lượt đạt 120 tỷ đồng, 10 tỷ đồng trong quý 1 năm 2017. Ngoài ra, doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu là 47 tỷ đồng, đóng góp 24% trong tổng doanh thu.



Nguyễn Quang
Tổng Giám Đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2017

