

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-41
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2017	42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.696.456.953.560</b>	<b>5.828.216.387.403</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>2.082.081.217.039</b>	<b>931.562.883.084</b>
111	1. Tiền		533.848.457.083	391.805.138.578
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.548.232.759.956	539.757.744.506
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>60.497.573.374</b>	<b>38.869.085.285</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.497.573.374	38.869.085.285
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>577.853.039.172</b>	<b>1.094.934.187.907</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	227.021.799.046	340.384.104.224
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	119.104.638.954	556.785.295.674
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	41.780.000.000	41.780.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	194.628.783.843	160.823.879.547
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.682.182.671)	(4.839.091.538)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>3.884.006.891.979</b>	<b>3.698.432.512.033</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	3.884.006.891.979	3.700.202.039.743
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(1.769.527.710)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>92.018.231.996</b>	<b>64.417.719.094</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	20.008.239.731	7.423.269.944
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		72.009.992.265	56.962.394.171
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	32.054.979

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.224.787.145.753</b>	<b>380.593.080.263</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>76.493.640.565</b>	<b>124.874.169.981</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	-	151.739.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	36.052.361.840	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	40.441.278.725	124.722.430.981
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>56.457.856.789</b>	<b>55.173.350.327</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	43.554.221.659	42.094.934.637
222	Nguyên giá		83.335.050.710	75.999.017.018
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(39.780.829.051)	(33.904.082.381)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.903.635.130	13.078.415.690
228	Nguyên giá		18.807.252.681	17.927.596.237
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.903.617.551)	(4.849.180.547)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>32.840.444.705</b>	<b>39.335.877.272</b>
231	1. Nguyên giá		48.420.861.668	54.222.910.307
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.580.416.963)	(14.887.033.035)
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>755.471.854.094</b>	<b>30.520.390.516</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	749.529.554.094	24.797.751.856
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	5.942.300.000	5.942.300.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(219.661.340)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>303.523.349.600</b>	<b>130.689.292.167</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	84.252.278.154	48.237.961.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		210.465.551.111	68.614.084.713
269	3. Lợi thế thương mại	16	8.805.520.335	13.837.246.240
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.921.244.099.313</b>	<b>6.208.809.467.666</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.198.495.983.558</b>	<b>3.061.535.857.828</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.059.988.454.841</b>	<b>2.170.632.810.715</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	290.780.356.792	199.476.008.760
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.249.940.580.322	651.548.705.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	248.423.269.410	166.366.982.121
314	4. Phải trả người lao động		26.266.188.068	20.358.866.753
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	665.601.811.062	585.315.818.762
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	334.087.074.833	183.317.756.801
320	7. Vay ngắn hạn	22	215.966.663.982	353.654.528.674
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		28.922.510.372	10.594.143.476
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.138.507.528.717</b>	<b>890.903.047.113</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	324.012.523.608	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	7.664.486.992	7.971.859.607
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	228.548.210.000	349.613.387.000
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	471.345.926.226	463.083.450.079
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		52.635.495.867	55.331.868.345
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		54.300.886.024	14.902.482.082
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.722.748.115.755</b>	<b>3.147.273.609.838</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.722.748.115.755</b>	<b>3.147.273.609.838</b>
411	1. Vốn cổ phần	25.1	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	25.1	492.051.147.061	492.161.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	25.1	40.503.427.830	40.503.427.830
415	4. Cổ phiếu quỹ	25.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25.1	1.088.759.118	1.081.198.777
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	863.748.460.570	578.402.902.765
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		363.065.489.892	277.746.420.785
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		500.682.970.678	300.656.481.980
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	802.626.704.177	663.514.306.406
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.921.244.099.313</b>	<b>6.208.809.467.666</b>

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

Chu Chiề Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 1 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.524.644.711.635	862.273.486.677	3.164.844.260.274	2.533.798.820.045
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	(3.532.614.108)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.524.644.711.635	862.273.486.677	3.161.311.646.166	2.533.798.820.045
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(984.669.644.155)	(507.507.445.313)	(1.866.368.242.306)	(1.710.918.684.683)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		539.975.067.480	354.766.041.364	1.294.943.403.860	822.880.135.362
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	29.770.301.160	13.882.400.856	94.750.864.340	25.688.673.908
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	29	(7.067.392.732)	(12.525.422.374)	(29.336.737.626)	(28.610.444.253)
	- Trong đó: chi phí lãi vay		(6.451.615.511)	(7.555.767.803)	(27.833.614.797)	(20.554.703.566)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	(960.432.618)	272.345.023	(2.868.197.762)	598.909.547
25	9. Chi phí bán hàng		(134.292.061.124)	(72.991.648.757)	(218.510.752.801)	(188.619.929.874)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(72.653.488.730)	(39.468.465.961)	(195.173.267.757)	(154.386.517.693)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		354.771.993.436	243.935.250.151	943.805.312.254	477.550.826.997
31	12. Thu nhập khác		6.037.400.232	2.947.470.723	9.752.434.133	11.012.029.151
32	13. Chi phí khác		(2.537.916.772)	(7.008.067)	(3.315.804.062)	(4.221.939.695)
40	14. Lợi nhuận khác		3.499.483.460	2.940.462.656	6.436.630.071	6.790.089.456
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		358.271.476.896	246.875.712.807	950.241.942.325	484.340.916.453

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(107.344.012.387)	(59.927.678.785)	(338.630.474.712)	(99.684.284.976)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30	40.487.779.869	12.250.279.267	144.553.313.939	2.913.538.401
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		291.415.244.378	199.198.313.289	756.164.781.552	387.570.169.878
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		183.097.269.842	182.691.725.531	535.017.043.345	345.217.739.625
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		108.317.974.536	16.506.587.758	221.147.738.207	42.352.430.253
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.134	1.142	3.314	2.159
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	1.027	1.025	2.958	1.984

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

Châu Thế Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 1 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>950.241.942.325</b>	<b>484.340.916.453</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,16	13.601.703.671	13.735.081.154
03	(Hoàn nhập)/ Các khoản dự phòng		(1.303.957.804)	1.430.772.139
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(92.122.431.293)	(43.708.871.266)
06	Chi phí lãi vay	28	28.535.115.775	20.554.703.566
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>898.952.372.674</b>	<b>476.352.602.046</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		634.063.948.014	(566.792.764.022)
10	Tăng hàng tồn kho		(179.157.167.918)	(35.055.433.091)
11	Tăng các khoản phải trả		1.274.541.211.952	27.371.102.993
12	Tăng chi phí trả trước		(48.599.286.727)	(34.082.328.714)
14	Tiền lãi vay đã trả		(68.338.896.954)	(34.165.987.336)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(238.256.382.482)	(80.824.364.594)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.230.025.509)	(13.961.844.924)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.260.975.773.050</b>	<b>(261.159.017.642)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	12	(5.773.665.945)	(7.916.759.074)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		500.000.000	35.601.770.596
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn		(108.628.488.089)	(64.013.059.386)
24	Tiền thu cho vay		10.100.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(750.840.000.000)	(246.410.911.921)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.400.000.000	211.584.308.448
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức		45.749.249.770	25.688.673.908
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(786.492.904.264)</b>	<b>(45.465.977.429)</b>





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

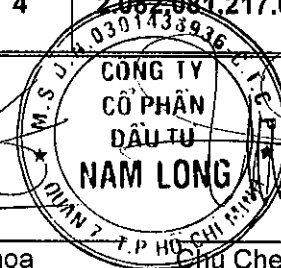
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi		-	40.503.427.830
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	26	155.516.750.000	345.459.240.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(97.500.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22.3	217.005.924.465	865.185.286.783
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.3	(476.068.456.898)	(339.607.527.274)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(122.918.752.398)	(96.548.456.872)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(323.964.534.831)	814.991.970.467
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		1.150.518.333.955	508.366.975.396
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	931.562.883.084	423.195.907.688
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	2.082.981.217.039	931.562.883.084

  
Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
Châu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 1 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 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 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %
<b>Công ty con</b>			
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	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("Nam Long – Hồng Phát")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	97,14
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	100
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("Xây Dựng Nam Khang")	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji ("NLG – NNR – HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Okamura Tokyo	TPHCM	Bất động sản	30,59

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Hoạt động chính trong năm hiện hành của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bê tông; 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; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. 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 định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 475 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 624).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm 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.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**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 Nhóm 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 để bán 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, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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 khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm 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 hao.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản** (tiếp theo)

*Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm 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 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 thuận 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất:

- ▶ 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.

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*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 các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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 hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.12 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 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 Nhóm 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

#### 3.14 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

#### 3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến và quỹ khen thưởng dự kiến.

▶ *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 hợp nhất.

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.19 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *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 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 hợp nhất.

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 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.20 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 (được bù trừ với 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 kỳ 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 phần nợ gốc của trái phiếu.

#### 3.21 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.930.386.094	4.103.225.059
Tiền gửi ngân hàng	525.918.070.989	387.701.913.519
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.548.232.759.956</u>	<u>539.757.744.506</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.082.081.217.039</u></b>	<b><u>931.562.883.084</u></b>

(\*) 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 4,6%/năm đến 6,5%/năm.

**5. 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%/năm đến 6,5%/năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	220.067.135.620	340.042.349.127
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>6.954.663.426</u>	<u>341.755.097</u>
	<b><u>227.021.799.046</u></b>	<b><u>340.384.104.224</u></b>
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	-	151.739.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.021.799.046</u></b>	<b><u>340.535.843.224</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	32.251.024.452	477.881.353.363
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	-	471.400.000.000
Khác	32.251.024.452	6.481.353.363
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	84.710.972.168	70.998.535.407
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang		
Nguyên	15.856.950.705	14.317.824.472
Khác	68.854.021.463	56.680.710.935
Khác	2.142.642.334	7.905.406.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.104.638.954</u></b>	<b><u>556.785.295.674</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay cá nhân		
Ngắn hạn	41.780.000.000	41.780.000.000
Dài hạn	36.052.361.840	-
	<b><u>77.832.361.840</u></b>	<b><u>41.780.000.000</u></b>

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
<b>Ông Nguyễn Thành Đồng</b>			
Khoản vay 1	23.180.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2017	7,0
Khoản vay 2	25.661.529.600	Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
<b>Bà Vũ Bích Lan</b>			
Khoản vay 1	18.600.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2017	7,0
Khoản vay 2	10.390.832.240	Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.832.361.840</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	41.780.000.000		
- Cho vay dài hạn	36.052.361.840		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù	75.094.337.000	111.354.640.763
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	64.440.255.459	6.210.353.467
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	19.270.300.089	9.213.961.104
Tạm ứng khác cho nhân viên	19.051.085.944	14.261.932.186
Khác	16.772.805.351	19.782.992.027
	<u>194.628.783.843</u>	<u>160.823.879.547</u>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	34.391.676.806	117.264.530.680
Ký quỹ	6.049.601.919	7.457.900.301
	<u>40.441.278.725</u>	<u>124.722.430.981</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>235.070.062.568</u></b>	<b><u>285.546.310.528</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>234.520.062.568</i>	<i>285.546.310.528</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>550.000.000</i>	<i>-</i>

(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 31 tháng 12 năm 2017, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Bất động sản dở dang (i)	3.872.952.698.924	3.687.742.046.329
Dịch vụ tổng thầu (ii)	10.818.336.538	10.004.027.344
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	235.856.517	768.175.161
Thành phẩm	-	1.687.790.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.884.006.891.979</b>	<b>3.700.202.039.743</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Long An (*)	1.480.845.916.553	1.410.132.529.019
Dự án Phú Hữu	672.413.436.691	515.253.842.875
Dự án Fuji	270.846.102.154	693.986.174.349
Dự án Nguyễn Sơn	185.707.541.848	581.124.624.485
Dự án Areco	173.402.496.527	-
Dự án Nam Long – Hồng Phát	87.767.753.797	160.568.491.597
Dự án Phước Long B - Mở rộng	74.029.045.476	72.484.697.580
Dự án Tân Thuận Đông	79.287.084.075	66.297.696.252
Dự án Hoàng Nam (*)	708.214.359.402	34.065.035.864
Dự án Cần Thơ	41.525.135.447	48.647.599.538
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	48.142.041.859
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	13.621.926.254	6.677.696.256
Dự án Phước Long B - Cao tầng	2.130.493.914	13.050.022.077
Dự án Ehome Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3")	-	8.867.612.807
Dự án Nhơn Trạch	-	211.865.659
Khác	35.019.364.927	28.232.116.112
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia – Nam Sài Gòn	10.818.336.538	10.004.027.344
(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty:		
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;		
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	7.449.389.729	3.987.948.691
Chi phí hoạt động	10.526.654.269	2.960.621.998
Khác	2.032.195.733	474.699.255
	<u>20.008.239.731</u>	<u>7.423.269.944</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	81.398.301.995	46.037.828.520
Công cụ, dụng cụ	2.568.726.010	2.069.793.214
Khác	285.250.149	130.339.480
	<u>84.252.278.154</u>	<u>48.237.961.214</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>104.260.517.885</b></u>	<u><b>55.661.231.158</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	50.779.575.483	11.703.266.072	6.980.703.283	5.396.138.334	1.139.333.846	75.999.017.018
Mua mới	-	2.093.526.364	1.983.609.091	611.885.454	333.000.000	5.022.020.909
Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.995.661.126	1.303.854.514	-	-	-	3.299.515.640
Thanh lý, nhượng bán	-	(666.666.667)	(318.836.190)	-	-	(985.502.857)
Số cuối năm	52.775.236.609	14.433.980.283	8.645.476.184	6.008.023.788	1.472.333.846	83.335.050.710
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(18.188.960.280)	(6.826.950.225)	(4.809.886.452)	(3.089.751.578)	(988.533.846)	(33.904.082.381)
Khấu hao trong năm	(1.818.090.605)	(1.294.500.544)	(1.687.424.621)	(561.150.256)	(65.840.277)	(5.427.006.303)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(374.178.184)	-	(800.829.755)	-	-	(1.175.007.939)
Thanh lý, nhượng bán	-	666.666.667	58.600.905	-	-	725.267.572
Số cuối năm	(20.381.229.069)	(7.454.784.102)	(7.239.539.923)	(3.650.901.834)	(1.054.374.123)	(39.780.829.051)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	32.590.615.203	4.876.315.847	2.170.816.831	2.306.386.756	150.800.000	42.094.934.637
Số cuối năm	32.394.007.540	6.979.196.181	1.405.936.261	2.357.121.954	417.959.723	43.554.221.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	13.128.104.718	4.799.491.519	17.927.596.237
Mua mới	-	674.488.636	674.488.636
Chuyển từ bất động sản đầu tư	745.167.808	-	745.167.808
Kết chuyển vào hàng tồn kho	(540.000.000)	-	(540.000.000)
Số cuối năm	<u>13.333.272.526</u>	<u>5.473.980.155</u>	<u>18.807.252.681</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(1.459.217.583)	(3.389.962.964)	(4.849.180.547)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(128.100.531)	-	(128.100.531)
Khấu trừ trong năm	(209.951.372)	(716.385.101)	(926.336.473)
Số cuối năm	<u>(1.797.269.486)</u>	<u>(4.106.348.065)</u>	<u>(5.903.617.551)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>11.668.887.135</u>	<u>1.409.528.555</u>	<u>13.078.415.690</u>
Số cuối năm	<u>11.536.003.040</u>	<u>1.367.632.090</u>	<u>12.903.635.130</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	9.418.240.612	44.804.669.695	54.222.910.307
Mua mới	-	77.156.400	77.156.400
Chuyển sang tài sản cố định	(745.167.808)	(3.299.515.640)	(4.044.683.448)
Kết chuyển vào hàng tồn kho	-	(1.834.521.591)	(1.834.521.591)
Số cuối năm	<u>8.673.072.804</u>	<u>39.747.788.864</u>	<u>48.420.861.668</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(8.479.085.367)	(6.407.947.668)	(14.887.033.035)
Tăng trong năm	(166.233.145)	(2.050.401.845)	(2.216.634.990)
Chuyển sang tài sản cố định	128.100.531	1.175.007.939	1.303.108.470
Kết chuyển vào hàng tồn kho	-	220.142.592	220.142.592
Số cuối năm	<u>(8.517.217.981)</u>	<u>(7.063.198.982)</u>	<u>(15.580.416.963)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>939.155.245</u>	<u>38.396.722.027</u>	<u>39.335.877.272</u>
Số cuối năm	<u>155.854.823</u>	<u>32.684.589.882</u>	<u>32.840.444.705</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	749.529.554.094	24.797.751.856
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	5.942.300.000	5.942.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(219.661.340)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>755.471.854.094</b>	<b>30.520.390.516</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Bất động sản	50	750.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Gamuda - Nam Long	Bất động sản	-	-	30	22.400.000.000

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết này bao gồm:

				VND
	Công ty TNHH Okamura Tokyo	Gamuda - Nam Long	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Tổng
<b>Giá trị đầu tư</b>				
Số đầu năm	834.000.000	22.400.000.000	-	23.234.000.000
Góp vốn trong năm	-	-	750.000.000.000	750.000.000.000
Thoái vốn trong năm	-	(22.400.000.000)	-	(22.400.000.000)
Số cuối năm	834.000.000	-	750.000.000.000	750.834.000.000
<b>Phản lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua</b>				
Số đầu năm	(465.284.009)	2.029.035.865	-	1.563.751.856
Phản lãi (lỗ) từ công ty liên kết trong năm	298.776.538	53.933.449	(1.137.938.435)	(785.228.448)
Cổ tức được chia	-	(4.569.150.584)	-	(4.569.150.584)
Thoái vốn trong năm	-	2.486.181.270	-	2.486.181.270
Số cuối năm	(166.507.471)	-	(1.137.938.435)	(1.304.445.906)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	368.715.991	24.429.035.865	-	24.797.751.856
Số cuối năm	667.492.529	-	748.862.061.565	749.529.554.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

	VND		
	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 2016</i>		
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá mua VND</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	353.330	7,00	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>5.942.300.000</u></b>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyễn Sơn</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.906.583.473</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số đầu năm	(19.069.337.233)
Khấu trừ trong năm	<u>(5.031.725.905)</u>
Số cuối năm	<u>(24.101.063.138)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>13.837.246.240</u>
Số cuối năm	<u>8.805.520.335</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán:		
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du Lịch Bình Dương	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Nam	39.632.500.000	-
- Công ty Cổ phần 6D	30.880.311.020	25.517.601.720
- Công ty Phan Vũ	22.794.549.217	-
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	127.472.996.555	173.958.407.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>290.780.356.792</u></b>	<b><u>199.476.008.760</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước từ người mua khác (*)	1.236.617.106.019	651.548.705.368
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 31)	13.323.474.303	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.249.940.580.322</u></b>	<b><u>651.548.705.368</u></b>

(\*) 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.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	186.311.987.531	85.937.895.301
Thuế giá trị gia tăng	56.585.582.507	35.057.866.819
Thuế khác	5.525.699.372	45.371.220.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>248.423.269.410</u></b>	<b><u>166.366.982.121</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	569.448.527.064	494.846.884.624
Chi phí lãi vay phải trả	22.936.423.760	36.325.426.027
Các khoản chi phí hoạt động khác	73.216.860.238	54.143.508.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>665.601.811.062</u></b>	<b><u>585.315.818.762</u></b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	154.545.885.455	109.145.785.847
Phải trả tiền cọc của khách hàng	68.942.494.930	2.329.729.000
Phải trả vốn góp của cổ đông	39.427.250.000	-
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	30.824.354.511	40.874.681.511
Phải trả các nhà đầu tư của HĐHTKD	29.314.537.138	7.764.901.664
Cổ tức phải trả cổ đông	1.556.124.131	1.846.051.299
Ký quỹ đã nhận	895.135.000	755.635.000
Khác	8.581.293.668	20.600.972.480
	<b><u>334.087.074.833</u></b>	<b><u>183.317.756.801</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ thuê văn phòng	7.664.486.992	7.971.859.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.751.561.825</u></b>	<b><u>180.807.669.663</u></b>

**22. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 22.1)	2.800.000.000	69.894.565.335
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	113.644.486.982	82.126.096.080
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	99.522.177.000	101.943.358.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	99.690.509.259
	<b><u>215.966.663.982</u></b>	<b><u>353.654.528.674</u></b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	328.070.387.000	451.556.745.000
Vay dài hạn đến hạn trả	99.522.177.000	101.943.358.000
Vay dài hạn	228.548.210.000	349.613.387.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	99.690.509.259
	<b><u>228.548.210.000</u></b>	<b><u>349.613.387.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>444.514.873.982</u></b>	<b><u>703.267.915.674</u></b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 22.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
<b>Vay từ cá nhân</b>					
Vay ngắn hạn từ cá nhân	2.800.000.000	Từ ngày 9 tháng 12 năm 2017 đến ngày 14 tháng 4 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 – 10,5	Tin chấp
<b>Vay từ ngân hàng</b>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	44.836.439.795	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2017 đến ngày 24 tháng 5 năm 2018		7,5 – 8,4	Quyền sử dụng đất tại bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 8	13.044.711.080	Từ ngày 8 tháng 12 năm 2017 đến ngày 12 tháng 1 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng	55.763.336.107	Tháng 6 năm 2018		7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

### TỔNG CỘNG

**113.644.486.982**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông</b>					
- Khoản vay 1	42.360.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Phát triển dự án	10,2	Quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An VCD
- Khoản vay 2	<u>285.709.642.000</u>	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Thế chấp quyền tài sản dự án Hoàng Nam

**TỔNG CỘNG** 328.070.387.000

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 99.522.177.000
- Vay dài hạn 228.548.210.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**22.3 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm**

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>	<b>603.577.406.415</b>	<b>99.690.509.259</b>	<b>703.267.915.674</b>
Tiền thu từ đi vay	217.005.924.465	-	217.005.924.465
Tiền chi trả nợ gốc	(376.068.456.898)	(100.000.000.000)	(476.068.456.898)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	309.490.741	309.490.741
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>444.514.873.982</b>	<b>-</b>	<b>444.514.873.982</b>

**23. 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
	Số cuối năm
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 25.1)	(40.503.427.830)
<b>Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu</b>	<b>459.496.572.170</b>
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày đầu năm</b>	<b>463.083.450.079</b>
Cộng: Giá trị phân bổ phần giá trị chiết khấu	8.262.476.147
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>	<b>471.345.926.226</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

Đây là phần giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Nguyên Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh này.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>									
Số đầu năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061		(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.306.808.042	-	2.217.946.540.443
Tăng vốn trong năm	5.423.530.000	(176.000.000)		-	-	-	-	-	5.247.530.000
Tăng do phát hành trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 23)	-	-	-	-	-	-	-	40.503.427.830	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	345.217.739.625	-	345.217.739.625
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(97.655.580.121)	-	(97.655.580.121)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	3.512.281.041	(21.984.106.050)	-	(18.471.825.009)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(3.546.570.605)	-	-	(3.546.570.605)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(5.481.958.731)	-	(5.481.958.731)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.421.145.100.000</b>	<b>492.161.147.061</b>		<b>(60.464.200.000)</b>	<b>10.929.726.999</b>	<b>1.081.198.777</b>	<b>578.402.902.765</b>	<b>40.503.427.830</b>	<b>2.483.759.303.432</b>
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	1.421.145.100.000	492.161.147.061		(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.081.198.777	578.402.902.765	40.503.427.830	2.483.759.303.432
Tăng vốn trong năm (*)	151.118.990.000	(110.000.000)		-	-	-	-	-	151.008.990.000
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	535.017.043.345	-	535.017.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(209.072.105.430)	-	(209.072.105.430)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	3.913.667.677	(40.032.548.968)	-	(36.118.881.291)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(3.906.107.336)	-	-	(3.906.107.336)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(566.831.142)	-	(566.831.142)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.572.264.090.000</b>	<b>492.051.147.061</b>		<b>(60.464.200.000)</b>	<b>10.929.726.999</b>	<b>1.088.759.118</b>	<b>863.748.460.570</b>	<b>40.503.427.830</b>	<b>2.920.121.411.578</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) 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.

**25.2 Cổ phiếu**

	<i>Số cuối năm</i> <i>Số lượng</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>Số lượng</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>157.226.409</b>	<b>142.114.510</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>157.226.409</i>	<i>142.114.510</i>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>157.226.409</i>	<i>142.114.510</i>
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	<i>7.149.780</i>	<i>6.502.165</i>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.149.780</i>	<i>6.502.165</i>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>150.076.629</i>	<i>135.612.345</i>

**25.3 Cổ tức**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
Tăng trong kỳ	151.118.990.000	5.423.530.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.572.264.090.000</u>	<u>1.421.145.100.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	67.534.715.430	97.655.580.121
Cổ tức bằng cổ phiếu đã thực hiện	141.537.390.000	-
Cổ tức đã trả	67.824.642.598	96.034.439.872

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	618.195.623.970	599.906.143.470
Thặng dư vốn	26.412.286.830	26.412.286.830
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	731.528.491	846.532.289
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	157.817.262.562	36.816.111.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>802.626.704.177</u></b>	<b><u>663.514.306.406</u></b>

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	<i>VND</i>
	<i>Năm nay</i>
<b>Số đầu năm</b>	<b>663.514.306.406</b>
Góp vốn thêm	155.516.750.000
Thoái vốn	(136.927.250.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	221.147.738.207
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty	(273.168.858)
Cổ tức đã trả	(100.236.667.800)
Quỹ	(115.003.778)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>802.626.704.177</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.164.844.260.274</b>	<b>2.533.798.820.045</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	838.344.399.663	-
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	2.243.494.278.556	2.479.838.501.617
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	64.108.264.616	33.582.494.745
<i>Doanh thu xây dựng</i>	3.972.308.240	-
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	14.925.009.199	20.377.823.683
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	(3.532.614.108)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>3.161.311.646.166</u></b>	<b><u>2.533.798.820.045</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	838.344.399.663	-
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	2.239.961.664.448	2.479.838.501.617
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	64.108.264.616	33.582.494.745
<i>Doanh thu xây dựng</i>	3.972.308.240	-
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	14.925.009.199	20.377.823.683
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	860.142.092.450	-
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.301.169.553.716	2.533.798.820.045

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi được chia từ HĐHTKD	41.357.048.118	6.210.353.467
Lãi tiền gửi ngân hàng	43.751.915.353	18.976.347.441
Cổ tức được nhận	4.957.813.584	501.973.000
Lãi cho vay	4.684.087.285	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.750.864.340</u></b>	<b><u>25.688.673.908</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng dự án	384.759.699.320	-
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.414.031.746.838	1.669.369.283.118
Giá vốn dịch vụ cung cấp	55.553.876.435	32.099.101.410
Giá vốn xây dựng	3.616.573.548	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.406.346.165	9.450.300.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.866.368.242.306</u></b>	<b><u>1.710.918.684.683</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	28.535.115.775	20.554.703.566
Chi phí tài chính khác	801.621.851	8.055.740.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.336.737.626</u></b>	<b><u>28.610.444.253</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	338.630.474.712	99.684.284.976
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(144.553.313.939)	(2.913.538.401)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>194.077.160.773</u></b>	<b><u>96.770.746.575</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn	750.000.000.000
		Chuyển nhượng dự án	838.344.399.663
		Thu tiền chuyển nhượng dự án	1.500.000.000.000
		Phí dịch vụ	462.000.000
		Cung cấp dịch vụ tổng thầu	17.873.290.000
		Doanh thu xây dựng	3.909.948.241
		Doanh thu thiết kế	14.454.546

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu tiền xây dựng	6.612.908.329
			<b><u>6.954.663.426</u></b>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu trả hộ	550.000.000
			<b><u>550.000.000</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Trả trước tiền chuyển nhượng dự án	11.858.703.003
		Ứng trước tiền xây dựng	1.464.771.300
			<b><u>13.323.474.303</u></b>

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị		8.725.511.167	6.762.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc		6.995.757.380	8.028.240.852
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>15.721.268.547</u></b>	<b><u>14.790.240.852</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	535.017.043.345	345.217.739.625
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(37.451.193.034)	(22.784.370.816)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	<u>9.472.530.047</u>	<u>16.062.809.514</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>507.038.380.358</b>	<b>338.496.178.323</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND) (ii)	150.151.973	149.378.124
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (VND) (iii)	<u>21.276.596</u>	<u>21.276.596</u>
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>171.428.569</b>	<b>170.654.720</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.314	2.159
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.958	1.984

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2017 ("NQĐHĐCĐ 2016").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 theo NQĐHĐCĐ 2016.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 14.153.739 cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 17 tháng 7 năm 2017.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

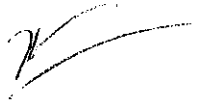
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**


Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của năm nay.

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

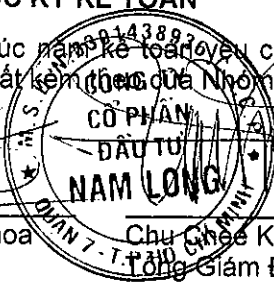
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 19 tháng 1 năm 2018

  
\_\_\_\_\_  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Chu Thế Kwang  
Tổng Giám Đốc



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

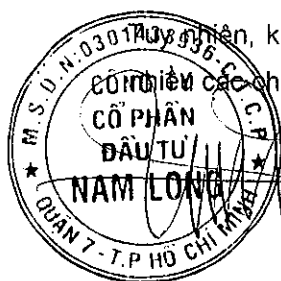
## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2017

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 hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong quý 4 năm 2017 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2017 (đồng)	Quý 4.2016 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	1.524.644.711.635	862.273.486.677	77%
2	Lãi thuần sau thuế	183.097.269.842	182.691.725.531	0%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2017 đạt 1.525 tỷ, tăng 77% tương đương 662 tỷ so với cùng kỳ năm 2016 do bàn giao các dự án mới (Fuji, Kikyo, EhomeS Phú Hữu). Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ bàn giao căn hộ Flora Fuji và Ehome S Phú Hữu với tổng số tiền là 1.094 tỷ chiếm 72% doanh thu trong quý. Ngoài ra, doanh thu từ bàn giao biệt thự Valora Fuji, Valora Kikyo và Valora Nam Long Hồng Phát trong quý là 348 tỷ chiếm 23% doanh thu trong quý.

Trong năm, kết quả kinh doanh quý 4 năm 2017 tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2016, do phát sinh doanh thu giảm các chi phí bán hàng và hoạt động cuối năm.



Chu Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 1 năm 2018

