

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9-41
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2018	42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.415.510.147.921</b>	<b>6.778.557.325.555</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.808.781.814.379</b>	<b>2.082.081.217.039</b>
111	1. Tiền		307.611.204.678	533.848.457.083
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.501.170.609.701	1.548.232.759.956
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>45.857.924.736</b>	<b>60.497.573.374</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.857.924.736	60.497.573.374
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>608.436.904.605</b>	<b>578.555.109.172</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	238.168.927.998	227.021.799.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	145.628.569.984	119.806.708.954
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	187.541.589.294	194.628.783.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.682.182.671)	(4.682.182.671)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>3.757.569.735.096</b>	<b>3.884.006.891.979</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	3.757.569.735.096	3.884.006.891.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>194.863.769.105</b>	<b>173.416.533.991</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	114.637.700.781	101.406.541.726
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		80.226.068.324	72.009.992.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.138.831.038.103</b>	<b>1.127.390.245.958</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>98.803.640.565</b>	<b>76.493.640.565</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	36.052.361.840	36.052.361.840
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	62.751.278.725	40.441.278.725
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>55.860.154.834</b>	<b>56.457.856.789</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	43.027.771.965	43.554.221.659
222	Nguyên giá		84.111.636.165	83.335.050.710
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.083.864.200)	(39.780.829.051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.832.382.869	12.903.635.130
228	Nguyên giá		18.992.252.681	18.807.252.681
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.159.869.812)	(5.903.617.551)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>32.309.906.777</b>	<b>32.840.444.705</b>
231	1. Nguyên giá		48.420.861.668	48.420.861.668
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(16.110.954.891)	(15.580.416.963)
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>756.164.178.028</b>	<b>755.471.854.094</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	750.221.878.028	749.529.554.094
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		-	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>195.693.157.899</b>	<b>206.126.449.805</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.817.900.795	2.853.976.159
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		184.327.668.245	194.466.953.311
269	3. Lợi thế thương mại	16	7.547.588.859	8.805.520.335
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.554.341.186.024</b>	<b>7.905.947.571.513</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.903.891.249.012</b>	<b>4.183.199.455.758</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.774.166.737.118</b>	<b>3.060.690.524.841</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	181.524.754.527	291.482.426.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.262.287.859.532	1.249.940.580.322
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	65.555.058.784	248.423.269.410
314	4. Phải trả người lao động		4.987.586.382	26.266.188.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	643.633.697.375	665.601.811.062
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	328.581.018.438	284.783.545.233
320	7. Vay ngắn hạn	22	210.862.633.390	215.966.663.982
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	47.857.793.177	49.303.529.600
322	9. Quý khen thưởng, phúc lợi		28.876.335.513	28.922.510.372
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.129.724.511.894</b>	<b>1.122.508.930.917</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	324.012.523.608	324.012.523.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	10.209.639.300	7.664.486.992
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	238.103.564.600	228.548.210.000
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	473.936.678.206	471.345.926.226
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		29.386.817.429	36.636.898.067
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	54.075.288.751	54.300.886.024
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.650.449.937.012</b>	<b>3.722.748.115.755</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.650.449.937.012</b>	<b>3.722.748.115.755</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	1.572.264.090.000	1.572.264.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.572.264.090.000	1.572.264.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	492.051.147.061	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.1	40.503.427.830	40.503.427.830
415	4. Cổ phiếu quỹ	26.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	4.362.248.849	1.088.759.118
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	892.043.813.323	863.748.460.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		860.329.260.839	363.065.489.892
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		31.714.552.484	500.682.970.678
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	698.759.682.950	802.626.704.177
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.554.341.186.024</b>	<b>7.905.947.571.513</b>

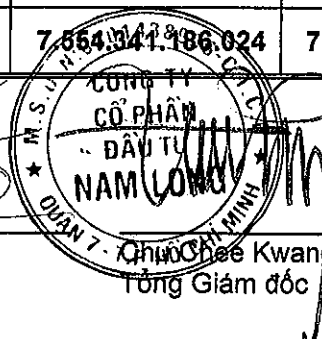


Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 20 tháng 4 năm 2018



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



CHU VĂN QUANG  
TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		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	28.1	539.234.626.875	255.850.907.537	539.234.626.875	255.850.907.537
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	539.234.626.875	255.850.907.537	539.234.626.875	255.850.907.537
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(358.279.114.990)	(175.041.591.331)	(358.279.114.990)	(175.041.591.331)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		180.955.511.885	80.809.316.206	180.955.511.885	80.809.316.206
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	18.281.680.442	15.377.984.552	18.281.680.442	15.377.984.552
22	7. Chi phí hoạt động tài chính - Trong đó: chi phí lãi vay	30	(3.912.104.380) (3.865.168.041)	(5.108.133.958) (4.306.259.487)	(3.912.104.380) (3.865.168.041)	(5.108.133.958) (4.306.259.487)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	692.323.934	-	692.323.934	-
25	9. Chi phí bán hàng		(58.654.288.572)	(23.088.001.445)	(58.654.288.572)	(23.088.001.445)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(46.567.790.726)	(39.679.451.040)	(46.567.790.726)	(39.679.451.040)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.795.332.583	28.311.714.315	90.795.332.583	28.311.714.315
31	12. Thu nhập khác		1.854.186.355	1.437.136.618	1.854.186.355	1.437.136.618
32	13. Chi phí khác		(45.919.436)	(17.048.016)	(45.919.436)	(17.048.016)
40	14. Lợi nhuận khác		1.808.266.919	1.420.088.602	1.808.266.919	1.420.088.602
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		92.603.599.502	29.731.802.917	92.603.599.502	29.731.802.917

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

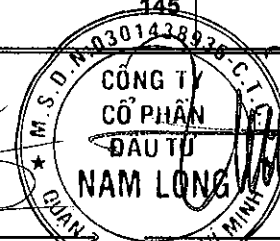
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(26.862.573.816)	(6.890.519.096)	(26.862.573.816)	(6.890.519.096)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(2.889.204.429)	583.910.578	(2.889.204.429)	583.910.578
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		62.851.821.257	23.425.194.399	62.851.821.257	23.425.194.399
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		31.714.552.484	21.104.028.694	31.714.552.484	21.104.028.694
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		31.137.268.773	2.321.165.705	31.137.268.773	2.321.165.705
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	199	145	199	145
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	199	145	199	145



Phạm Hồng Hạnh  
Người lập



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Phạm Chí Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>92.603.599.502</b>	<b>29.731.802.917</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,16	3.347.756.814	3.375.210.262
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(225.597.273)	105.564.625
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(18.974.004.376)	(15.377.984.552)
06	Chi phí lãi vay	30	3.865.168.041	4.306.259.487
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>80.616.922.708</b>	<b>22.140.852.739</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(51.885.855.427)	7.581.794.927
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		127.041.372.060	(121.266.457.277)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(192.365.985.063)	108.347.634.884
12	Tăng chi phí trả trước		(14.195.083.691)	(13.410.130.214)
14	Tiền lãi vay đã trả		(20.917.451.911)	(31.774.031.692)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(164.191.798.014)	(66.249.601.081)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(196.174.859)	(2.030.251.930)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(236.094.054.197)</b>	<b>(96.660.189.644)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	12,13	(961.585.455)	(2.212.526.364)
24	Tiền thu cho vay và tất toán tiền gửi có kỳ hạn		14.639.648.638	29.869.085.285
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		-	(700.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	28.2	17.009.745.014	5.552.984.552
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>30.687.808.197</b>	<b>32.509.543.473</b>



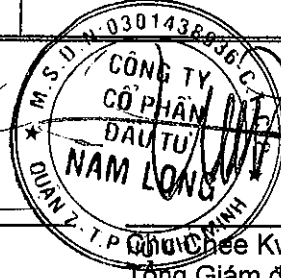
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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 cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		102.294.082.000	116.927.250.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(39.427.250.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22.3	39.902.682.008	103.361.437.483
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.3	(35.451.358.000)	(98.437.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(135.211.312.668)	(28.300.761.409)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		<b>(67.893.156.660)</b>	<b>93.550.926.074</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>(273.299.402.660)</b>	<b>29.400.279.903</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>2.082.081.217.039</b>	<b>931.562.883.084</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>1.808.781.814.379</b>	<b>960.963.162.987</b>

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Ông Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 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 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 3 năm 2018, 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:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>
<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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong kỳ 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 bến cảng; 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 3 năm 2018 là: 475 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 475).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

#### 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 giữa niên độ. 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 (10) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

#### 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 giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

#### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 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 *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.

► *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 giữa niên độ.

#### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 Nhóm 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải 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 (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 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

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	4.346.598.242	7.930.386.094
Tiền gửi ngân hàng	287.718.893.836	525.918.070.989
Tiền đang chuyển	15.545.712.600	-
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.501.170.609.701</u>	<u>1.548.232.759.956</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.808.781.814.379</u></b>	<b><u>2.082.081.217.039</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 5,2%/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 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	235.564.797.060	220.067.135.620
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>2.604.130.938</u>	<u>6.954.663.426</u>
	<b><u>238.168.927.998</u></b>	<b><u>227.021.799.046</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	40.732.611.431	32.251.024.452
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	33.984.607.179	27.984.607.179
- Khác	6.748.004.252	4.266.417.273
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	104.240.604.083	85.413.042.168
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	21.194.788.370	21.014.887.330
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	6.149.022.000	-
- Khác	76.896.793.713	64.398.154.838
Khác	655.354.470	2.142.642.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>145.628.569.984</u></b>	<b><u>119.806.708.954</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu về cho vay cá nhân		
<i>Ngắn hạn</i>	41.780.000.000	41.780.000.000
<i>Dài hạn</i>	36.052.361.840	36.052.361.840
	<b><u>77.832.361.840</u></b>	<b><u>77.832.361.840</u></b>

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

<i>Bên vay</i>	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm
	VND			
<b><i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i></b>				
Khoản vay 1	23.180.000.000		Ngày 30 tháng 12 năm 2018	7,0
Khoản vay 2	25.661.529.600		Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
<b><i>Bà Vũ Bích Lan</i></b>				
Khoản vay 1	18.600.000.000		Ngày 28 tháng 12 năm 2018	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù và pháp lý	95.054.984.186	79.533.369.186
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	34.440.255.459	64.440.255.459
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	23.122.671.834	19.270.300.089
Tạm ứng khác cho nhân viên	10.323.855.811	14.612.053.758
Khác	24.599.822.004	16.772.805.351
	<u>187.541.589.294</u>	<u>194.628.783.843</u>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào các HĐHTKD (i)	34.391.676.806	34.391.676.806
Ký quỹ	28.359.601.919	6.049.601.919
	<u>62.751.278.725</u>	<u>40.441.278.725</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>250.292.868.019</u></b>	<b><u>235.070.062.568</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>246.593.668.019</i>	<i>234.520.062.568</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>3.699.200.000</i>	<i>550.000.000</i>

- (i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 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 3 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (i)	3.745.739.787.457	3.872.952.698.924
Dịch vụ tổng thầu (ii)	11.688.871.474	10.818.336.538
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	141.076.165	235.856.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.757.569.735.096</u></b>	<b><u>3.884.006.891.979</u></b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Long An (*)	1.504.044.590.891	1.480.845.916.553
Dự án Hoàng Nam (*)	724.627.490.375	708.214.359.402
Dự án Phú Hữu	572.204.854.080	672.413.436.691
Dự án Nguyễn Sơn	251.891.210.171	185.707.541.848
Dự án Areco	175.992.720.389	173.402.496.527
Dự án Fuji	164.932.888.344	270.846.102.154
Dự án Tân Thuận Đông	80.745.208.487	79.287.084.075
Dự án Phước Long B - Mở rộng	72.845.126.805	74.029.045.476
Dự án Nam Long – Hồng Phát	67.327.920.479	87.767.753.797
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	48.142.041.859
Dự án Cần Thơ	41.885.785.838	41.525.135.447
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	14.383.096.802	13.621.926.254
Dự án Phước Long B - Cao tầng	1.138.021.899	2.130.493.914
Khác	25.578.831.038	35.019.364.927
(ii) Dịch vụ tổng thầu:		
Dự án Camelia – Nam Sài Gòn	11.688.871.474	10.818.336.538
(*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	95.254.267.089	81.398.301.995
Chi phí hoạt động	9.749.903.833	10.526.654.269
Công cụ, dụng cụ	7.567.576.144	7.449.389.729
Khác	2.065.953.715	2.032.195.733
	<u>114.637.700.781</u>	<u>101.406.541.726</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	3.354.976.829	2.568.726.010
Khác	462.923.966	285.250.149
	<u>3.817.900.795</u>	<u>2.853.976.159</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>118.455.601.576</b></u>	<u><b>104.260.517.885</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	54.079.091.123	13.130.125.769	8.645.476.184	6.008.023.788	1.472.333.846	83.335.050.710
Mua mới	-	380.567.273	-	84.200.000	311.818.182	776.585.455
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	54.079.091.123	13.510.693.042	8.645.476.184	6.092.223.788	1.784.152.028	84.111.636.165
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(21.369.919.107)	(7.454.784.102)	(6.250.849.856)	(3.650.901.862)	(1.054.374.124)	(39.780.829.051)
Khấu hao trong năm	(351.516.925)	(337.491.171)	(452.882.680)	(137.519.373)	(23.625.000)	(1.303.035.149)
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	(21.721.436.032)	(7.792.275.273)	(6.703.732.536)	(3.788.421.235)	(1.077.999.124)	(41.083.864.200)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	32.709.172.016	5.675.341.667	2.394.626.328	2.357.121.926	417.959.722	43.554.221.659
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	32.357.655.091	5.718.417.769	1.941.743.648	2.303.802.553	706.152.904	43.027.771.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	13.333.272.526	5.473.980.155	18.807.252.681
Mua mới	-	185.000.000	185.000.000
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>13.333.272.526</u>	<u>5.658.980.155</u>	<u>18.992.252.681</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.797.269.486)	(4.106.348.065)	(5.903.617.551)
Khấu trừ trong năm	(55.299.532)	(200.952.729)	(256.252.261)
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>(1.852.569.018)</u>	<u>(4.307.300.794)</u>	<u>(6.159.869.812)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>11.536.003.040</u>	<u>1.367.632.090</u>	<u>12.903.635.130</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>11.480.703.508</u>	<u>1.351.679.361</u>	<u>12.832.382.869</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>			
Ngày 31 tháng 3 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017	<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>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(8.517.217.981)	(7.063.198.982)	(15.580.416.963)
Tăng trong năm	(38.746.597)	(491.791.331)	(530.537.928)
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>(8.555.964.578)</u>	<u>(7.554.990.313)</u>	<u>(16.110.954.891)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>155.854.823</u>	<u>32.684.589.882</u>	<u>32.840.444.705</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>117.108.226</u>	<u>32.192.798.551</u>	<u>32.309.906.777</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	750.221.878.028	749.529.554.094
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	5.942.300.000	5.942.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>756.164.178.028</u></b>	<b><u>755.471.854.094</u></b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá mua VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	30,59	<u>834.000.000</u>	30,59	<u>834.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>750.834.000.000</u></b>		<b><u>750.834.000.000</u></b>

- (i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	VND		Tổng
	Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	
<b>Giá trị đầu tư</b>			
Ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017	<u>834.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>	<u>750.834.000.000</u>
<b>Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(166.507.471)	(1.137.938.435)	(1.304.445.906)
Phần lãi từ công ty liên kết trong kỳ	-	<u>692.323.934</u>	<u>692.323.934</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>(166.507.471)</u>	<u>(445.614.501)</u>	<u>(612.121.972)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>667.492.529</u>	<u>748.862.061.565</u>	<u>749.529.554.094</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>667.492.529</u>	<u>749.554.385.499</u>	<u>750.221.878.028</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 3 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017</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>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>32.906.583.473</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(24.101.063.138)
Khấu trừ trong năm	<u>(1.257.931.476)</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>(25.358.994.614)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>8.805.520.335</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>7.547.588.859</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Binh Dương	70.000.000.000	70.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	22.047.806.147	22.794.549.217
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	16.673.938.625	364.833.650
- Công ty Cổ phần 6D	8.991.919.000	30.880.311.020
- Công ty CP QH Plus	6.644.920.985	3.793.193.267
- Công ty TNHH Hoàng Nam	-	39.632.500.000
- Công ty TNHH Việt Nam Uni Eastern	-	2.180.452.499
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	57.166.169.770	121.836.587.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>181.524.754.527</u></b>	<b><u>291.482.426.792</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ứng trước từ người mua khác (*)	1.249.831.922.229	1.236.617.106.019
Ứng trước từ một bên liên quan (Thuyết minh số 32)	12.455.937.303	13.323.474.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.262.287.859.532</u></b>	<b><u>1.249.940.580.322</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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.982.763.333	186.311.987.531
Thuế giá trị gia tăng	8.862.543.814	56.585.582.507
Thuế khác	7.709.751.637	5.525.699.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.555.058.784</u></b>	<b><u>248.423.269.410</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	562.027.005.472	569.448.527.064
Chi phí lãi vay phải trả	15.202.769.539	22.936.423.760
Chi phí hỗ trợ lãi suất	33.836.512.731	34.262.175.698
Các khoản chi phí hoạt động khác	32.567.409.633	38.954.684.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>643.633.697.375</u></b>	<b><u>665.601.811.062</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả vốn góp cho cổ đông	102.294.082.000	39.427.250.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	90.361.026.886	105.242.355.855
Phải trả tiền cọc của khách hàng	46.625.785.053	68.942.494.930
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	40.214.537.138	29.314.537.138
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	30.824.354.511	30.824.354.511
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.344.811.463	1.556.124.131
Ký quỹ đã nhận	859.411.300	895.135.000
Khác	16.057.010.087	8.581.293.668
	<b><u>328.581.018.438</u></b>	<b><u>284.783.545.233</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ thuê văn phòng	10.209.639.300	7.664.486.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>338.790.657.738</u></b>	<b><u>292.448.032.225</u></b>

**22. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 22.1)	2.800.000.000	2.800.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	129.701.456.390	113.644.486.982
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	78.361.177.000	99.522.177.000
	<b><u>210.862.633.390</u></b>	<b><u>215.966.663.982</u></b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	238.103.564.600	228.548.210.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>448.966.197.990</u></b>	<b><u>444.514.873.982</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**22.1 Vay ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Vay các cá nhân</b>	2.800.000.000	Ngày 14 tháng 4 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	10,5	Tín chấp
<b>Vay ngân hàng</b>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	55.763.336.107	Ngày 25 tháng 4 năm 2018	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,8	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 Phương Đông – Chi nhánh Tân Thuận	60.893.409.203	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2018 đến ngày 21 tháng 9 năm 2018		7,6-9,0	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	Ngày 20 tháng 9 năm 2018		8,0	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.701.456.390</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng 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	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông</b>					
- Khoản vay 1	21.199.745.000	Ngày 6 tháng 5 năm 2018	Hỗ trợ 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	271.419.284.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2018 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Thế chấp quyền tài sản dự án Hoàng nam
- Khoản vay 3	8.300.000.000	Từ ngày 2 tháng 2 năm 2018 đến ngày 2 tháng 2 năm 2025	Hỗ trợ phát triển dự án	10,2	Quyền sử dụng đất thửa đất số 794, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xã An Thạnh - Huyện Bến Lức - Tỉnh Long An

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam**

- Khoản vay tại chi nhánh Hồ Chí Minh	15.545.712.600	Tháng 3 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	9,3	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
---------------------------------------	----------------	------------------	-------------------------	-----	-----------------------------

**TỔNG CỘNG** 316.464.741.600

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 78.361.177.000
- Vay dài hạn 238.103.564.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**22.3 Tình hình tăng giảm các khoản vay trong kỳ**

	VND
	Vay
<b>Số đầu năm</b>	<b>444.514.873.982</b>
Tiền thu từ đi vay	39.902.682.008
Tiền chi trả nợ gốc	<u>(35.451.358.000)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>448.966.197.990</u></b>

**23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nhóm 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 cho cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu. 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 2018
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu	<u>(40.503.427.830)</u>
<b>Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu</b>	<b>459.496.572.170</b>
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>471.345.926.226</b>
Cộng: Giá trị phân bổ phần giá trị chiết khấu	<u>2.590.751.980</u>
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>	<b><u>473.936.678.206</u></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.

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</b>								
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	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
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	21.104.028.694	-	21.104.028.694
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(28.000.000.000)	-	(28.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.913.667.677	(3.674.862.342)	-	238.805.335
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.619.000.000)	-	-	(1.619.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(452.680.201)	-	(452.680.201)
<b>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</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>3.375.866.454</b>	<b>567.379.388.916</b>	<b>40.503.427.830</b>	<b>2.475.030.457.260</b>
<b>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>								
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.572.264.090.000	492.051.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.088.759.118	863.748.460.570	40.503.427.830	2.920.121.411.578
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	31.714.552.484	-	31.714.552.484
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.419.199.731	(3.419.199.731)	-	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(145.710.000)	-	-	(145.710.000)
<b>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</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>4.362.248.849</b>	<b>892.043.813.323</b>	<b>40.503.427.830</b>	<b>2.951.690.254.062</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số lượng	Số lượng
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>157.226.409</b>	<b>157.226.409</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành     và được góp vốn đầy đủ</i>	157.226.409	157.226.409
Cổ phiếu phổ thông	157.226.409	157.226.409
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	7.149.780	7.149.780
Cổ phiếu phổ thông	7.149.780	7.149.780
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	150.076.629	150.076.629

**26.3 Cổ tức**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
		VND
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong kỳ	-	151.118.990.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.572.264.090.000</u>	<u>1.572.264.090.000</u>
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	67.534.715.430
Cổ tức bằng cổ phiếu đã thực hiện	-	141.537.390.000
Cổ tức đã trả	211.312.668	67.824.642.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Vốn điều lệ đã góp	618.195.623.970	618.195.623.970
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	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	727.238.491	731.528.491
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>53.954.531.335</u>	<u>157.817.262.562</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>698.759.682.950</u></b>	<b><u>802.626.704.177</u></b>

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

	<i>VND</i>
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>
<b>Số đầu năm</b>	<b>802.626.704.177</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	31.137.268.773
Cổ tức đã trả	(135.000.000.000)
Quỹ	<u>(4.290.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>698.759.682.950</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>539.234.626.875</b>	<b>255.850.907.537</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	493.943.892.910	244.275.832.749
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	39.114.841.272	7.307.446.476
<i>Doanh thu xây dựng</i>	1.422.687.655	-
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	4.753.205.038	4.267.628.312
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>539.234.626.875</b>	<b>255.850.907.537</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	493.943.892.910	244.275.832.749
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	39.114.841.272	7.307.446.476
<i>Doanh thu xây dựng</i>	1.422.687.655	-
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	4.753.205.038	4.267.628.312
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	33.722.657.201	-
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	505.511.969.674	255.850.907.537

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.009.745.014	5.376.319.552
Lãi cho vay	1.271.935.428	-
Lãi được chia từ HĐHTKD	-	9.825.000.000
Cổ tức được nhận	-	176.665.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.281.680.442</b>	<b>15.377.984.552</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	316.721.375.947	166.210.215.556
Giá vốn dịch vụ cung cấp	37.987.063.926	6.103.224.341
Giá vốn xây dựng	1.354.898.500	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.215.776.617	2.728.151.434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>358.279.114.990</u></b>	<b><u>175.041.591.331</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	3.865.168.041	4.306.259.487
Chi phí tài chính khác	46.936.339	801.874.471
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.912.104.380</u></b>	<b><u>5.108.133.958</u></b>

**31. 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	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.862.573.816	6.890.519.096
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.889.204.429	(583.910.578)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.751.778.245</u></b>	<b><u>6.306.608.518</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cung cấp dịch vụ tổng thầu	32.283.265.000	
		Doanh thu xây dựng	1.422.687.655	
		Doanh thu cho thuê	16.704.546	

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</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	2.262.375.841	
			<b>2.604.130.938</b>	
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu trả hộ	3.699.200.000	
			<b>3.699.200.000</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	597.234.300	
			<b>12.455.937.303</b>	

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Thù lao 2018 và thưởng không cố định 2017 cho Hội đồng Quản trị	7.533.451.000	1.647.500.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	2.134.014.109	1.860.110.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.667.465.109</b>	<b>3.507.610.840</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**33. 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:

	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	31.714.552.484	21.104.028.694
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(1.785.394.767)	(1.477.282.009)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	<u>5.635.833.000</u>	<u>4.151.133.000</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>35.564.990.717</b>	<b>23.777.879.685</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND)	150.076.629	135.612.345
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) (ii)	<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>171.353.225</b>	<b>156.888.941</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>199</i>	<i>145</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>199</i>	<i>145</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2017.

(ii) 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 kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

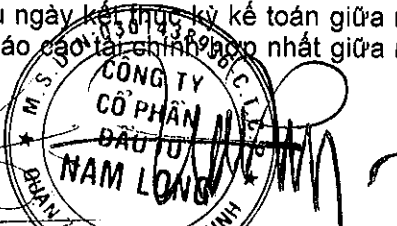
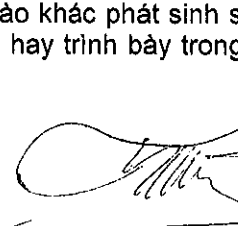
**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



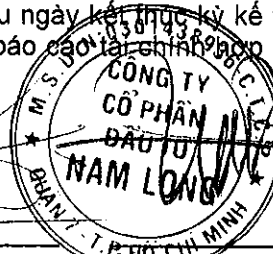
Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 20 tháng 4 năm 2018



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2018

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 1 năm 2018 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 1.2018 (đồng)	Quý 1.2017 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	$(3) = [(1) - (2)] / (2)$
1	Doanh thu thuần	539.234.626.875	255.850.907.537	111%
2	Lãi thuần sau thuế	31.714.552.484	21.104.028.694	50%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2018 đạt 539 tỷ, tăng 111% tương đương 283 tỷ so với cùng kỳ năm 2017 do bàn giao các dự án (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 250 tỷ chiếm 46% doanh thu trong quý. Ngoài ra, doanh thu từ bàn giao biệt thự Valora Fuji, Valora Kikyo trong quý là 182 tỷ chiếm 34% doanh thu trong quý.

Tuy nhiên, kết quả kinh doanh quý 1 năm 2018 tăng 50% so với cùng kỳ năm 2017, do chia sẻ lợi nhuận cho cổ đông thiểu số trong các Công ty dự án hợp tác với nhà đầu tư Nhật (chiếm 50% sở



Trần Chí Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2018