

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 10 - 50 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Điều chỉnh lần thứ 1 | ngày 29 tháng 5 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ 2 | ngày 28 tháng 5 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần thứ 3 | ngày 7 tháng 8 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần thứ 4 | ngày 11 tháng 3 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ 5 | ngày 15 tháng 8 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ 6 | ngày 25 tháng 8 năm 2009 |
| Điều chỉnh lần thứ 7 | ngày 22 tháng 1 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ 8 | ngày 26 tháng 5 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ 9 | ngày 13 tháng 3 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần thứ 10 | ngày 24 tháng 10 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần thứ 11 | ngày 13 tháng 6 năm 2014 |

Điều chỉnh lần thứ 11 vào ngày 13 tháng 6 năm 2014 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.210.135.230.000 VNĐ.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, Nhóm Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

| <i>Công ty</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Địa điểm</i> | <i>Ngành nghề kinh doanh</i> |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ và xây lắp |
| Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát | Công ty con | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Bất động sản |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Sàn giao dịch bất động sản |
| Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha | Công ty con | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Công ty con | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | Công ty con | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | Công ty liên kết | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ |
| Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long | Công ty liên doanh | Tp. Hồ Chí Minh | Bất động sản |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Nhóm Công ty, thông qua công ty mẹ và các công ty con là hoạt động 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 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch | |
| Ông Trần Thanh Phong | Phó chủ tịch | |
| Ông Cao Tấn Bửu | Thành viên | |
| Ông Lai Voon Hon | Thành viên | |
| Ông Bùi Đức Khang | Thành viên | |
| Ông Đỗ Ngọc Minh | Thành viên | |
| Ông Chad Ryan Ovel | Thành viên | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| Ông Trịnh Văn Tuấn | Thành viên | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| Ông Ziang Tony Ngo | Thành viên | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| Ông Christopher E.Freund | Thành viên | miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Ông Yip Chong Kuan | Trưởng Ban kiểm soát | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| | Thành viên | miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| Ông Vương Thuận | Thành viên | |
| Ông Timothy Thien Chau | Thành viên | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Minh Tuấn | Trưởng Ban kiểm soát | miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014 |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|-----------------------|--------------------|------------------------------------|
| Ông Nguyễn Vĩnh Trân | Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014 |
| | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014 |
| Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính | bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Minh Tuấn | Giám đốc Đầu tư | bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2014 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Xuân Quang. Ông Nguyễn Vĩnh Trân, Tổng Giám đốc của Công ty, được ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.


Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Đại diện Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vinh Trần

Nguyễn Vinh Trần
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 8 năm 2014



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/16998308-conso

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số 1891-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------|------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.192.024.790.383 | 2.865.166.180.486 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 285.845.870.398 | 166.988.264.275 |
| 111 | 1. Tiền | | 153.598.574.190 | 117.588.264.275 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 132.247.296.208 | 49.400.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 3.200.000.000 | 3.000.000.000 |
| 121 | 1. Đầu tư ngắn hạn | | 3.200.000.000 | 3.000.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 302.861.163.178 | 275.646.375.838 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 5 | 173.495.151.635 | 195.265.207.672 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 6 | 77.178.034.977 | 64.515.762.979 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 7 | 54.493.916.151 | 18.171.344.772 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (2.305.939.585) | (2.305.939.585) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 2.533.633.388.954 | 2.359.796.817.078 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 8 | 2.533.633.388.954 | 2.359.796.817.078 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 66.484.367.853 | 59.734.723.295 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 7.254.902.670 | 11.263.782.329 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 15.190.484.348 | 9.669.030.241 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 445.234.062 | 360.096.536 |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 9 | 43.593.746.773 | 38.441.814.189 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 485.842.582.092 | 458.550.308.580 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 55.097.081.131 | 53.431.920.229 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 43.634.897.448 | 42.235.438.208 |
| 222 | Nguyên giá | | 65.235.371.170 | 61.479.370.262 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (21.600.473.722) | (19.243.932.054) |
| 227 | 2. Tài sản vô hình | 11 | 11.462.183.683 | 11.196.482.021 |
| 228 | Nguyên giá | | 14.552.146.952 | 14.012.146.952 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (3.089.963.269) | (2.815.664.931) |
| 240 | II. Bất động sản đầu tư | 12 | 60.867.617.113 | 60.747.421.834 |
| 241 | 1. Nguyên giá | | 78.321.173.991 | 76.486.652.400 |
| 242 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (17.453.556.878) | (15.739.230.566) |
| 250 | III. Các khoản đầu tư dài hạn | | 277.072.623.345 | 259.657.964.485 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh | 13 | 157.160.672.190 | 161.068.459.330 |
| 258 | 2. Đầu tư dài hạn khác | 14 | 120.507.090.317 | 99.184.644.317 |
| 259 | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (595.139.162) | (595.139.162) |
| 260 | IV. Tài sản dài hạn khác | | 91.603.266.674 | 82.983.861.051 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 20.500.484.614 | 16.249.181.413 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.3 | 66.833.218.437 | 63.413.008.190 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | | 4.269.563.623 | 3.321.671.448 |
| 269 | V. Lợi thế thương mại | 16 | 1.201.993.829 | 1.729.140.981 |
| 280 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.677.867.372.475 | 3.323.716.489.066 |


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014


VNĐ

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.710.086.063.643 | 1.741.546.198.036 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.426.313.043.319 | 1.448.933.978.457 |
| 311 | 1. Vay và nợ ngắn hạn | 17 | 429.027.991.026 | 510.923.361.040 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 18 | 67.192.909.976 | 91.836.606.748 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 19 | 483.615.104.205 | 364.079.514.205 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 48.473.959.418 | 88.659.783.172 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 9.089.234.186 | 4.399.721.279 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 21 | 150.179.605.817 | 161.121.245.463 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 22 | 237.234.244.849 | 224.226.587.977 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 25 | 1.499.993.842 | 3.687.158.573 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 283.773.020.324 | 292.612.219.579 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | 23 | 18.134.580.028 | 22.773.779.283 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 24 | 254.584.853.145 | 258.784.853.145 |
| 335 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.3 | 11.053.587.151 | 11.053.587.151 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.683.119.706.879 | 1.290.027.045.815 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 26.1 | 1.683.119.706.879 | 1.290.027.045.815 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 1.210.135.230.000 | 955.135.230.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 320.844.364.951 | 141.619.520.052 |
| 414 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (18.359.590.000) | (18.359.590.000) |
| 417 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 2.022.339.299 | 1.993.219.682 |
| 418 | 5. Quỹ dự phòng tài chính | | 7.331.752.628 | 7.260.409.567 |
| 419 | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 3.239.061.699 | 3.459.190.799 |
| 420 | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 157.906.548.302 | 198.919.065.715 |
| 500 | C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỐ | 27 | 284.661.601.953 | 292.143.245.215 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.677.867.372.475 | 3.323.716.489.066 |

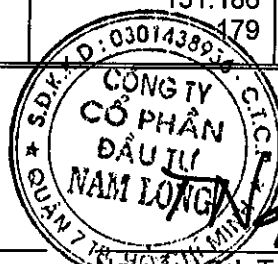
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| - Đô la Mỹ (US\$) | 151.186 | 2.538 |
| - Đô la Singapore (SGD) | 179 | 179 |


Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Nguyễn Vinh Trần
Tổng Giám đốc



Ngày 8 tháng 8 năm 2014

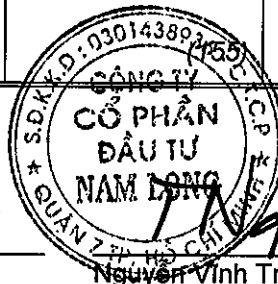
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 232.525.299.968 | 105.685.260.076 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28.1 | (619.756.999) | (1.050.273.119) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 231.905.542.969 | 104.634.986.957 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 29 | (168.897.120.154) | (70.889.232.183) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 63.008.422.815 | 33.745.754.774 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 28.2 | 7.480.485.738 | 2.337.131.363 |
| 22 | 7. Chi phí hoạt động tài chính | 30 | (15.375.179.640) | (21.878.778.214) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (11.342.861.288) | (21.627.562.617) |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (19.699.016.040) | (12.038.387.081) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (50.870.140.849) | (63.004.999.218) |
| 30 | 10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh | | (15.455.427.976) | (60.839.278.376) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 31 | 1.700.750.880 | 689.343.274 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31 | (672.797.247) | (608.013.967) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 31 | 1.027.953.633 | 81.329.307 |
| 45 | 14. Phần lợi nhuận từ các công ty liên doanh và liên kết | | 268.371.179 | 24.468.763 |
| 50 | 15. Tổng lỗ trước thuế | | (14.159.103.164) | (60.733.480.306) |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.2 | (3.097.946.005) | (1.637.027.349) |
| 52 | 17. Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 32.3 | 3.420.210.247 | (535.306.031) |
| 60 | 18. Lỗ sau thuế TNDN | | (13.836.838.922) | (62.905.813.686) |
| 61 | Phân bổ cho: | | | |
| 61 | - Cổ đông thiểu số | 27 | 2.990.629.039 | (934.896.538) |
| 62 | - Các cổ đông của công ty mẹ | | (16.827.467.961) | (61.970.917.148) |
| 70 | 19. Lỗ trên cổ phiếu - Lỗ cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu) | 34 | | (678) |

Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Vĩnh Trần
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|---------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lỗ trước thuế | | (14.159.103.164) | (60.733.480.306) |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ | 10, 11, 12,16 | 4.872.313.470 | 5.942.753.446 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (4.362.574.538) | (2.017.433.460) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 30 | 11.342.861.288 | 21.627.562.617 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (2.306.502.944) | (35.180.597.703) |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (37.838.960.274) | (13.834.895.030) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (160.659.143.371) | (89.614.628.445) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 56.572.396.715 | 143.044.063.198 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | - | 1.276.775.463 |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (25.796.641.774) | (20.245.517.537) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 32.2 | (29.733.027.867) | (27.029.170.194) |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (3.111.824.731) | (3.078.438.623) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (202.873.704.246) | (44.662.408.871) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (6.130.522.499) | (6.696.076.819) |
| 23 | Chi tiền gửi có kỳ hạn | | (200.000.000) | (5.000.000.000) |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | | (21.322.446.000) | - |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 4.686.000.000 | - |
| 27 | Cổ tức và lợi nhuận được chia | | 6.970.644.057 | 1.992.964.697 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (15.996.324.442) | (9.703.112.122) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | 459.000.000.000 | - |
| 33 | Tiền vay nhận được | | 154.384.756.801 | 243.139.063.689 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (241.804.793.815) | (189.193.166.514) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ | | (23.568.429.774) | - |
| | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số | | (10.283.898.401) | (4.773.220.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 337.727.634.811 | 49.172.677.175 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

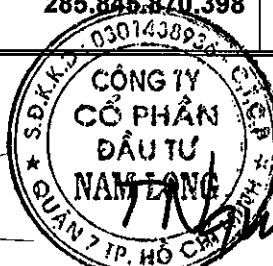
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|----------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 50 | Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ | | 118.857.606.123 | (5.192.843.818) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 166.988.264.275 | 113.501.746.859 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 285.845.870.398 | 108.308.903.041 |



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Vinh Trần
Tổng Giám đốc



Ngày 8 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Điều chỉnh lần thứ 1 | ngày 29 tháng 5 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ 2 | ngày 28 tháng 5 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần thứ 3 | ngày 7 tháng 8 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần thứ 4 | ngày 11 tháng 3 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ 5 | ngày 15 tháng 8 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ 6 | ngày 25 tháng 8 năm 2009 |
| Điều chỉnh lần thứ 7 | ngày 22 tháng 1 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ 8 | ngày 26 tháng 5 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ 9 | ngày 13 tháng 3 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần thứ 10 | ngày 24 tháng 10 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần thứ 11 | ngày 13 tháng 6 năm 2014 |

Điều chỉnh lần thứ 11 vào ngày 13 tháng 6 năm 2014 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.210.135.230.000 VNĐ.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

| <i>Công ty</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i> | <i>Địa điểm</i> | <i>Ngành nghề kinh doanh</i> |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long | Công ty con | 51,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long | Công ty con | 71,29 | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ và xây lắp |
| Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát | Công ty con | 72,25 | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn | Công ty con | 72,34 | Tp. Hồ Chí Minh | Bất động sản |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | Công ty con | 56,08 | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty TNHH Sản giao dịch Bất động sản Nam Long | Công ty con | 70,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Sản giao dịch bất động sản |
| Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha | Công ty con | 70,59 | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Công ty con | 99,34 | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang | Công ty con | 55,37 | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | Công ty con | 45,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | Công ty con | 36,50 | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | Công ty liên kết | 21,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Dịch vụ |
| Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long | Công ty liên doanh | 30,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Bất động sản |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | 45,00 | Tp. Hồ Chí Minh | Xây dựng và bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là: 118 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 116 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các 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 ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và 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, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 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 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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 kết toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 thiểu số 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 riêng biệt 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, biệt thự đang xây dựng để bán và đất đang được phát triển hay đang chờ bán.

Căn hộ, 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 căn hộ, 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, biệt thự và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng sản phẩm bất động sản 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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý 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 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. 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. Nguyên giá phát triển đất cho dự án bất động sản để bán được ghi nhận là hàng tồn kho. 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 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.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

| | |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 47 năm |
| Máy móc và thiết bị | 5 - 12 năm |
| Phương tiện vận chuyển | 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 khấu trừ 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 thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào 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 xảy ra chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay 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 từ 2 đến 5 năm vào 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; và
- ▶ Nhà mẫu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 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. 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 là năm (05) năm.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất 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.

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 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian năm (05) năm. 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 dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. 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 cần 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 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 cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát 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 cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi 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 của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát 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 cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát 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 cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính 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 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.

3.13 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.14 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó 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 lần lượt vào ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.15 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.

3.16 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 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 là VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.18 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/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi đã trích các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư và phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh 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 và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 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 từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán biệt thự và căn hộ

Đối với các biệt thự hoặc 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 căn hộ và biệt thự 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 bán giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

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.

3.22 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 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 trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

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, 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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 doanh nghiệp 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 này 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 trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VNĐ | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Tiền mặt | 5.102.936.962 | 3.195.568.732 |
| Tiền gửi ngân hàng | 148.495.637.228 | 114.392.695.543 |
| Các khoản tương đương tiền | 132.247.296.208 | 49.400.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 285.845.870.398 | 166.988.264.275 |

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,6% - 6% /năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Bên thứ ba | 124.305.346.456 | 145.714.881.580 |
| Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>) | 49.189.805.179 | 49.550.326.092 |
| TỔNG CỘNG | 173.495.151.635 | 195.265.207.672 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (413.844.769) | (413.844.769) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 173.081.306.866 | 194.851.362.903 |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | VNĐ | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Tạm ứng dịch vụ xây dựng | 61.702.177.915 | 45.214.632.009 |
| Tạm ứng mua quyền sử dụng đất | 13.099.953.466 | 18.341.970.461 |
| Khác | 2.375.903.596 | 959.160.509 |
| TỔNG CỘNG | 77.178.034.977 | 64.515.762.979 |

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng | 17.087.532.896 | 6.207.045.245 |
| Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>) | 27.339.098.179 | 5.910.742.179 |
| Phải thu khác liên quan dự án | 2.984.500.000 | 2.859.157.845 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 502.503.078 | 454.972.263 |
| Khác | 6.580.281.998 | 2.739.427.240 |
| TỔNG CỘNG | 54.493.916.151 | 18.171.344.772 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.892.094.816) | (1.892.094.816) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 52.601.821.335 | 16.279.249.956 |

8. HÀNG TỒN KHO

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 2.530.407.140.471 | 2.355.739.098.277 |
| Thành phẩm | 3.089.571.405 | 2.196.313.609 |
| Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho | 136.677.078 | 1.861.405.192 |
| TỔNG CỘNG | 2.533.633.388.954 | 2.359.796.817.078 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Dự án Long An (i) (iii) | 1.325.446.178.323 | 1.245.608.320.795 |
| Dự án Nguyễn Sơn | 270.234.330.516 | 268.281.436.246 |
| Dự án Ehome Tây Sài Gòn ("dự án EWS") (ii) (iii) | 258.657.230.581 | 245.564.411.680 |
| Dự án Tân Thuận Đông (i) (iii) | 202.050.770.501 | 158.448.628.034 |
| Dự án Bình Dương (i) (iii) | 195.856.363.443 | 181.627.287.299 |
| Dự án Cần Thơ (i) | 92.456.437.700 | 87.031.021.218 |
| Khu dân cư 8C | 95.626.474.192 | 86.836.223.092 |
| Dự án Phước Long B - Mở rộng | 44.388.719.506 | 43.543.013.714 |
| Dự án Nhơn Trạch | 10.819.388.386 | 10.737.494.166 |
| Dự án Hồ Tràm | 22.833.114.671 | 22.310.589.892 |
| Dự án Phước Long B Đổ Xuân Hợp | 785.896.996 | 785.896.996 |
| Các dự án khác | 11.252.235.656 | 4.964.775.145 |
| TỔNG CỘNG | 2.530.407.140.471 | 2.355.739.098.277 |

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (*Thuyết minh số 17 và 24*):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương;
- Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyền sử dụng đất tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; và
- Quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(ii) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Indochina Ehome Bình Tân, một công ty trách nhiệm hữu hạn hoạt động trong lĩnh vực quản lý các khoản đầu tư, được thành lập và duy trì theo Luật Cayman Islands ("Bên Nước ngoài") để hợp tác đầu tư thực hiện dự án (với tên gọi dự án EWS) trong việc xây dựng, phát triển, khai thác, tiếp thị, quản lý, vận hành và kinh doanh căn hộ để bán và/hoặc cho các tổ chức, cá nhân thuê theo Luật Việt Nam. Vào ngày 4 tháng 11 năm 2013, dự án EWS nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 4112200134, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 65%.

(iii) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 27.828.804.413 VNĐ (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013: 16.921.930.009 VNĐ) vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay ngân hàng được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án EWS, Bình Dương, Long An và Tân Thuận Đông.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất dự án Long An và Tân Thuận Đông | 38.491.074.751 | 34.115.137.069 |
| Tạm ứng khác cho nhân viên | 5.102.672.022 | 4.326.677.120 |
| TỔNG CỘNG | 43.593.746.773 | 38.441.814.189 |

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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. 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 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 43.522.472.312 | 6.665.438.527 | 6.106.715.495 | 4.201.410.082 | 983.333.846 | 61.479.370.262 |
| Mua mới | - | 2.507.496.363 | 1.068.627.273 | 179.877.272 | - | 3.756.000.908 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 43.522.472.312 | 9.172.934.890 | 7.175.342.768 | 4.381.287.354 | 983.333.846 | 65.235.371.170 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | (9.801.866.396) | (3.490.954.589) | (3.070.226.202) | (1.897.551.021) | (983.333.846) | (19.243.932.054) |
| Khấu hao trong kỳ | (955.007.384) | (509.253.823) | (622.829.562) | (269.450.899) | - | (2.356.541.668) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | (10.756.873.780) | (4.000.208.412) | (3.693.055.764) | (2.167.001.920) | (983.333.846) | (21.600.473.722) |
| Trong đó | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 259.530.274 | 630.805.817 | 1.747.915.296 | 277.652.779 | 2.915.904.166 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 33.720.605.916 | 3.174.483.938 | 3.036.489.293 | 2.303.859.061 | - | 42.235.438.208 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 32.765.598.532 | 5.172.726.478 | 3.482.287.004 | 2.214.285.434 | - | 43.634.897.448 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 24) | 28.852.509.243 | - | - | - | - | 28.852.509.243 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

| | VNĐ | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm vi tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 11.150.254.979 | 2.861.891.973 | 14.012.146.952 |
| Mua mới | 540.000.000 | - | 540.000.000 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>11.690.254.979</u> | <u>2.861.891.973</u> | <u>14.552.146.952</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | (742.200.024) | (2.073.464.907) | (2.815.664.931) |
| Khấu trừ trong kỳ | (78.132.707) | (196.165.631) | (274.298.338) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>(820.332.731)</u> | <u>(2.269.630.538)</u> | <u>(3.089.963.269)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | <u>10.408.054.955</u> | <u>788.427.066</u> | <u>11.196.482.021</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>10.869.922.248</u> | <u>592.261.435</u> | <u>11.462.183.683</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 17 và 24)</i> | 7.899.586.078 | - | 7.899.586.078 |

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VNĐ | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 14.458.202.755 | 62.028.449.645 | 76.486.652.400 |
| Mua mới trong kỳ | - | 1.834.521.591 | 1.834.521.591 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>14.458.202.755</u> | <u>63.862.971.236</u> | <u>78.321.173.991</u> |
| Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | (6.208.537.395) | (9.530.693.171) | (15.739.230.566) |
| Tăng trong kỳ | (638.888.669) | (1.075.437.643) | (1.714.326.312) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>(6.847.426.064)</u> | <u>(10.606.130.814)</u> | <u>(17.453.556.878)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | <u>8.249.665.360</u> | <u>52.497.756.474</u> | <u>60.747.421.834</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>7.610.776.691</u> | <u>53.256.840.422</u> | <u>60.867.617.113</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 17 và 24)</i> | 7.610.776.691 | 53.256.840.422 | 60.867.617.113 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

- Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

| | VNĐ | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 9.239.273.546 | 8.645.925.933 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (4.866.526.459) | (5.189.622.404) |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2014. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1) | 551.509.684 | 4.727.668.003 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 13.2) | 156.609.162.506 | 156.340.791.327 |
| TỔNG CỘNG | 157.160.672.190 | 161.068.459.330 |

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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

| Công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VNĐ | Phân chia lợi nhuận (lỗ) VNĐ | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VNĐ | Giá trị ghi sổ VNĐ |
| Công ty TNHH Việt Hàn (*) | Dịch vụ | - | - | - | 25 | 4.042.000.000 | 4.176.158.319 |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | Dịch vụ | (**) | 834.000.000 | (282.490.316) | (**) | 834.000.000 | 551.509.684 |
| TỔNG CỘNG | | | 834.000.000 | (282.490.316) | | 4.876.000.000 | 4.727.668.003 |

(*) Vào ngày 19 tháng 5 năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng 25% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Việt Hàn. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 11 tháng 12 năm 2013 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 24 tháng 6 năm 2014.

(**) Công ty TNHH Okamura Tokyo là một công ty trách nhiệm hữu hạn nên công ty không phát hành cổ phiếu.

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

| Công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VNĐ | Phân chia lợi nhuận (lỗ) VNĐ | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VNĐ | Giá trị ghi sổ VNĐ |
| Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long | Bất động sản | 30 | 22.400.000.000 | 1.011.788.904 | 30 | 134.784.000.000 | 133.229.744.169 |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Xây dựng và bất động sản | 45 | 134.784.000.000 | (1.586.626.398) | 45 | 22.400.000.000 | 23.111.047.158 |
| TỔNG CỘNG | | | 157.184.000.000 | (574.837.494) | | 157.184.000.000 | 156.340.791.327 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

Công ty chiếm 30% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long, một công ty chuyên đầu tư trong các dự án xây dựng và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty chiếm 45% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long, một công ty chuyên đầu tư trong các dự án xây dựng và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

| | | | VNĐ | |
|---------------------------------------------------------------|----------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Số lượng | Tỷ lệ sở hữu (%) | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Các khoản đầu tư dài hạn | | | | |
| <i>Đầu tư vào các công ty khác (*)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam | 353.330 | 7,00 | 3.533.300.000 | 3.533.300.000 |
| Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát | 150.000 | 1,25 | 2.250.000.000 | 2.250.000.000 |
| <i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") (**)</i> | | | | |
| Dự án Phú Hữu (i) | | | 57.473.968.266 | 56.711.245.266 |
| Dự án 9B7 (ii) | | | 55.576.965.271 | 35.017.242.271 |
| Dự án Tân Thuận Đông | | | 1.392.889.780 | 1.392.889.780 |
| Nhà hàng Đổi Gió | | | 279.967.000 | 279.967.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 120.507.090.317 | 99.184.644.317 |

(*) Đây là các khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong các doanh nghiệp mà Công ty không nắm quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn đến các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty này.

(**) Nhóm Công ty cũng ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác khác trong nước để phát triển các dự án bất động sản như sau:

(i) Công ty đã ký HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 175.215 mét vuông tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 40%.

(ii) Công ty đã ký HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.593 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | VNĐ | |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Chi phí xây dựng nhà mẫu | 10.308.465.823 | 7.245.648.128 |
| Công cụ, dụng cụ | 450.835.290 | 567.015.627 |
| Chi phí nâng cấp văn phòng | 3.032.870.285 | 2.897.922.961 |
| Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp | 5.417.408.972 | 4.003.734.300 |
| Khác | 1.290.904.244 | 1.534.860.396 |
| TỔNG CỘNG | 20.500.484.614 | 16.249.181.412 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ như sau:

| | VNĐ | | | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| | Nguyên Sơn | Nam Long Hồng Phát | Nam Long ADC | Nam Long Mi Pha | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>7.747.953.947</u> | <u>2.336.088.442</u> | <u>5.844.040.542</u> | <u>321.504.530</u> | <u>16.249.587.461</u> |
| Giá trị hao mòn: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | (7.747.953.947) | (1.674.294.220) | (4.937.445.908) | (160.752.405) | (14.520.446.480) |
| Khấu trừ trong kỳ | <u>-</u> | <u>(132.358.844)</u> | <u>(362.637.855)</u> | <u>(32.150.453)</u> | <u>(527.147.152)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>(7.747.953.947)</u> | <u>(1.806.653.064)</u> | <u>(5.300.083.763)</u> | <u>(192.902.858)</u> | <u>(15.047.593.632)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | <u>-</u> | <u>661.794.222</u> | <u>906.594.634</u> | <u>160.752.125</u> | <u>1.729.140.981</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>-</u> | <u>529.435.378</u> | <u>543.956.779</u> | <u>128.601.672</u> | <u>1.201.993.829</u> |

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

| | VNĐ | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.1) | 210.150.881.921 | 232.850.061.185 |
| Vay ngắn hạn từ tổ chức (Thuyết minh số 17.2) | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.3) | 109.622.440.000 | 139.563.042.000 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24) | <u>99.254.669.105</u> | <u>128.510.257.855</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>429.027.991.026</u> | <u>510.923.361.040</u> |

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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Tiền gốc vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | VNĐ | VNĐ | | | |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn | | | | | |
| Hợp đồng vay số 1702-LAV-201300319 ngày 14 tháng 5 năm 2013 | 77.454.542.920 | 120.000.000.000 | 12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất vào ngày 22 tháng 1 năm 2014) | 11,5 | Quyền sử dụng đất tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8) |
| Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 22 tháng 11 năm 2011 | 39.031.120.801 | 69.000.000.000 | 12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất vào ngày 24 tháng 6 năm 2014) | 11,5 | Quyền sử dụng đất tại số 147-149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; 26 căn nhà và quyền sử dụng đất của 31 lô đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 8, 10 và 11) |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số 0865/12/HETDHM/DN ngày 23 tháng 5 năm 2013 | 93.071.218.200 | 150.000.000.000 | 12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất vào ngày 22 tháng 5 năm 2014) | 12,7 | 31 quyền sử dụng đất tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; 92 quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất tại số 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Thuyết minh số 8, 11 và 12) |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số STVN661/MTVN660-13, ngày 19 tháng 7 năm 2013 | 594.000.000 | 21.000.000.000 | Ngày 9 tháng 2 năm 2015 | 8,5 | Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr 3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) |
| TỔNG CỘNG | | 210.150.881.921 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.2 Vay ngắn hạn từ tổ chức

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ tổ chức như sau:

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ | Tiền vay gốc VNĐ | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC | | | | | |
| Hợp đồng vay số HĐVV2014- SMC&NAMLONG ngày 22 tháng 4 năm 2014 | <u>10.000.000.000</u> | 10.000.000.000 | ngày 22 tháng 4 năm 2015 | 12,0 | Tín chấp |

17.3 Vay cá nhân ngắn hạn

| | VNĐ | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Vay cá nhân khác - bên thứ ba (*) | 105.917.485.000 | 124.033.042.000 |
| Vay cá nhân khác - bên liên quan (Thuyết minh số 33) | <u>3.704.955.000</u> | <u>15.530.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>109.622.440.000</u> | <u>139.563.042.000</u> |

(*) Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 10% - 15%/năm tài trợ cho vốn lưu động của Nhóm Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2014 và 2015.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Phải trả thầu phụ - bên thứ ba | 59.009.509.976 | 86.834.198.148 |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33) | <u>8.183.400.000</u> | <u>5.002.408.600</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>67.192.909.976</u> | <u>91.836.606.748</u> |

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 32.2) | 33.072.048.765 | 49.376.900.390 |
| Thuế giá trị gia tăng | 13.748.972.793 | 36.373.716.817 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.584.657.603 | 2.852.116.017 |
| Khác | 68.280.257 | 57.049.948 |
| TỔNG CỘNG | <u>48.473.959.418</u> | <u>88.659.783.172</u> |

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VNĐ | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Chi phí xây dựng | 111.187.037.112 | 110.884.947.059 |
| Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ | 15.839.937.497 | 26.576.857.999 |
| Chi phí lãi vay | 8.684.657.377 | 10.724.071.141 |
| Khác | 14.467.973.831 | 12.935.369.264 |
| TỔNG CỘNG | <u>150.179.605.817</u> | <u>161.121.245.463</u> |

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

| | VNĐ | |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện (i) | 111.071.460.611 | 111.071.460.611 |
| Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD (ii) | 59.416.765.727 | 47.408.109.616 |
| Phải trả dự án Long An | 25.653.447.820 | 29.134.719.950 |
| Phải trả dự án Phú Hữu | 17.160.000.000 | 17.488.722.000 |
| Phải trả dự án Nguyễn Sơn | 2.796.404.816 | 4.875.600.000 |
| Kinh phí bảo trì dự án EWS | 8.833.035.705 | 4.750.865.000 |
| Ký quỹ đã nhận | 473.250.000 | 967.525.000 |
| Cổ tức phải trả cổ đông | 712.256.320 | 930.867.460 |
| Khác | 11.117.623.850 | 7.598.718.340 |
| TỔNG CỘNG | <u>237.234.244.849</u> | <u>224,226,587,977</u> |

Trong đó:

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 46.333.267.924 | 42.566.272.236 |
| Bên thứ ba | 190.900.976.925 | 181.660.315.741 |

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện phần giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất của dự án Phước Long B mà Công ty đã dùng để góp vốn vào Công ty ASPL PLB - Nam Long và bán cho Công ty này, tương ứng với phần trăm sở hữu của Công ty trong Công ty ASPL PLB - Nam Long.

(ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

| | VNĐ | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Ký quỹ thuê văn phòng | 14.434.550.467 | 17.257.661.908 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 3.700.029.561 | 5.516.117.375 |
| TỔNG CỘNG | 18.134.580.028 | 22.773.779.283 |

24. VAY DÀI HẠN

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Trái phiếu đã phát hành (i) | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Vay từ bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 33) | 94.372.900.000 | 104.100.000.000 |
| Vay ngân hàng (iii) | 159.466.622.250 | 183.195.111.000 |
| Trong đó: | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17) | 99.254.669.105 | 128.510.257.855 |
| Nợ dài hạn | 254.584.853.145 | 258.784.853.145 |
| TỔNG CỘNG | 353.839.522.250 | 387.295.111.000 |

- (i) Vào ngày 28 tháng 8 năm 2013, Công ty đã phát hành 100 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất là 14%/năm cho năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, lãi suất những năm tiếp theo là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng với 4%/năm nhưng không thấp hơn 14%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2016 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome.

Điều khoản thế chấp khoản vay

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2449 trên diện tích 647.188 m² và quyền phát sinh từ việc thuê đất tại thửa đất số 582 trên diện tích 5.600 m² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu đã phát hành (Thuyết minh số 8).

- (ii) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty ký hợp đồng vay dài hạn với Indochina Ehome Bình Tân ("IEBT"), theo đó, IEBT cho Công ty vay số tiền 5.000.000 đô la Mỹ. Đây là khoản vay không lãi suất, sẽ được thanh toán trong năm 2014 và 2015 lần lượt là 2.800.000 đô la Mỹ và 2.200.000 đô la Mỹ theo Phụ lục được ký ngày 17 tháng 3 năm 2014. Khoản vay này được xem như một phần trong vốn góp của IEBT trong HĐHTKD dự án EWS.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

| <i>Ngân hàng</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng China Trust | | | | |
| Hợp đồng vay số STVN661/MTVN66 0-13, ngày 19 tháng 7 năm 2013 | 25.200.000.000 | Thanh toán hàng quý đến ngày 26 tháng 1 năm 2017 | 8,5 | Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng | | | | |
| Hợp đồng vay số HCM/12/0046/HĐT D ngày 13 tháng 12 năm 2012 | 134.266.622.250 | Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 13 tháng 12 năm 2017 | 11,95 | 32 quyền sử dụng đất trên diện tích 101.124 m ² tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương; 3 quyền sử dụng đất trên diện tích 361.624 m ² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 8) |
| TỔNG CỘNG | 159.466.622.250 | | | |

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

| | <i>VNĐ</i> | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Số đầu kỳ | 3.687.158.573 | 4.723.247.837 |
| Trích lập quỹ | 423.000.000 | 1.724.852.211 |
| Sử dụng quỹ | (2.610.164.731) | (2.766.438.622) |
| Số cuối kỳ | 1.499.993.842 | 3.681.661.426 |

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 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CỔ PHẦN

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư và phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng | | | | | | | | |
| 12 năm 2012 | 955.135.230.000 | 141.619.520.052 | (18.359.590.000) | 1.370.476.652 | 7.158.156.002 | 3.903.055.799 | 181.866.875.313 | 1.272.693.723.818 |
| Lỗi sau thuế | - | - | - | - | - | - | (61.970.917.148) | (61.970.917.148) |
| Trích lập quỹ | - | - | - | - | - | - | (1.724.852.211) | (1.724.852.211) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | - | (198.120.000) | - | (198.120.000) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 | 955.135.230.000 | 141.619.520.052 | (18.359.590.000) | 1.370.476.652 | 7.158.156.002 | 3.704.935.799 | 118.171.105.954 | 1.208.799.834.459 |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng | | | | | | | | |
| 12 năm 2013 | 955.135.230.000 | 141.619.520.052 | (18.359.590.000) | 1.993.219.682 | 7.260.409.567 | 3.459.190.799 | 198.919.065.715 | 1.290.027.045.815 |
| Tăng do phát hành cổ phiếu | 255.000.000.000 | 179.224.844.899 | - | - | - | - | - | 434.224.844.899 |
| Lỗi sau thuế | - | - | - | - | - | - | (16.827.467.961) | (16.827.467.961) |
| Trả cổ tức | - | - | - | - | - | - | (23.568.429.774) | (23.568.429.774) |
| Trích lập quỹ | - | - | - | 29.119.617 | 71.343.061 | - | (523.462.678) | (423.000.000) |
| Chi cho Hội đồng Quản trị | - | - | - | - | - | - | (93.157.000) | (93.157.000) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | - | (220.129.100) | - | (220.129.100) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 1.210.135.230.000 | 320.844.364.951 | (18.359.590.000) | 2.022.339.299 | 7.331.752.628 | 3.239.061.699 | 157.906.548.302 | 1.683.119.706.879 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

| | 30 tháng 6 năm 2014 | | 30 tháng 6 năm 2013 | |
|--------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| | Số lượng | VNĐ | Số lượng | VNĐ |
| Cổ phiếu đã được duyệt | 121.013.523 | 1.210.135.230.000 | 95.513.523 | 955.135.230.000 |
| Cổ phiếu đã phát hành | | | | |
| <i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> | 121.013.523 | 1.210.135.230.000 | 95.513.523 | 955.135.230.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 121.013.523 | 1.210.135.230.000 | 95.513.523 | 955.135.230.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |
| Cổ phiếu quỹ | | | | |
| <i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i> | 4.163.020 | 18.359.590.000 | 4.163.020 | 18.359.590.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 4.163.020 | 18.359.590.000 | 4.163.020 | 18.359.590.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 116.850.503 | 1.191.775.640.000 | 91.350.503 | 936.775.640.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |

26.3 Kế hoạch quyền chọn mua cổ phiếu cho nhân viên

| | Số lượng cổ phần |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Tổng cổ phiếu theo kế hoạch | 2.000.000 |
| Cổ phiếu phát hành đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>1.139.890</u> |
| Cổ phiếu còn được phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>860.110</u> |

Kế hoạch quyền chọn mua cổ phiếu của nhân viên với số lượng 2.000.000 cổ phiếu đã được phê chuẩn theo Biên bản họp này 18 tháng 4 năm 2007 của các cổ đông sáng lập, nhằm khuyến khích nhân viên tham gia phát triển Công ty. Căn cứ trên ủy quyền của Đại hội đồng Cổ đông vào từng năm, Hội đồng Quản trị sẽ quyết định thời điểm và giá cổ phiếu để thực hiện phát hành cổ phiếu cho nhân viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

| | VNĐ | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Vốn điều lệ đã góp | 215.610.437.091 | 215.610.437.091 |
| Thặng dư vốn | 37.654.307.342 | 37.654.307.342 |
| Cổ phiếu quỹ | (656.280.000) | (656.280.000) |
| Quý đầu tư và phát triển | 4.593.091.368 | 4.593.091.368 |
| Quý dự phòng tài chính | 559.594.393 | 559.594.393 |
| Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 880.062.283 | 1.006.593.182 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 26.020.389.476 | 33.375.501.839 |
| TỔNG CỘNG | 284.661.601.953 | 292.143.245.215 |
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Phản lãi (lỗ) sau khi mua | <u>2,990,629,039</u> | <u>(934,896,538)</u> |

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | VNĐ | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Tổng doanh thu | 232.525.299.968 | 105.685.260.076 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i> | <i>213.304.252.111</i> | <i>88.670.948.053</i> |
| <i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i> | <i>9.239.273.546</i> | <i>8.645.925.933</i> |
| <i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i> | <i>9.981.774.311</i> | <i>8.368.386.090</i> |
| Trừ | | |
| Hàng bán bị trả lại | (619.756.999) | (1.050.273.119) |
| Doanh thu thuần | 231.905.542.969 | 104.634.986.957 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i> | <i>212.684.495.112</i> | <i>87.620.674.934</i> |
| <i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i> | <i>9.239.273.546</i> | <i>8.645.925.933</i> |
| <i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i> | <i>9.981.774.311</i> | <i>8.368.386.090</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VNĐ | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Lãi tiền gửi | 6.970.644.057 | 1.652.865.947 |
| Cổ tức | - | 340.098.750 |
| Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư | 509.841.681 | - |
| Khác | - | 344.166.666 |
| TỔNG CỘNG | <u>7.480.485.738</u> | <u>2.337.131.363</u> |

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VNĐ | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ | 157.452.515.574 | 59.989.661.647 |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 4.221.443.698 | 5.189.622.404 |
| Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp | 7.223.160.882 | 5.709.948.132 |
| TỔNG CỘNG | <u>168.897.120.154</u> | <u>70.889.232.183</u> |

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng | 11.342.861.288 | 21.627.562.617 |
| Lợi nhuận chia cho đối tác HDHTKD - dự án EWS | 3.386.282.379 | - |
| Chi phí tài chính khác | 646.035.973 | 251.215.597 |
| TỔNG CỘNG | <u>15.375.179.640</u> | <u>21.878.778.214</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VNĐ | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Thu nhập khác | 1.700.750.880 | 689.343.274 |
| Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng | 119.623.433 | 138.118.000 |
| Các khoản khác | 1.581.127.447 | 551.225.274 |
| Chi phí khác | (672.797.247) | (608.013.967) |
| Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng | (540.015.365) | - |
| Các khoản khác | (132.781.882) | (608.013.967) |
| Giá trị thuần | 1.027.953.633 | 81.329.307 |

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% lợi nhuận 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

| | VNĐ | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuyết minh số 32.2) | (3.097.946.005) | (1.637.027.349) |
| Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 32.3) | 3.420.210.247 | (535.306.031) |
| TỔNG CỘNG | 322.264.242 | (2.172.333.380) |

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Lỗ thuần trước thuế | (14.159.103.164) | (60.733.480.306) |
| Các điều chỉnh (tăng) giảm lỗ theo kế toán | | |
| Các khoản điều chỉnh giảm | | |
| Chi phí lãi vay không được khấu trừ | 4.056.032.657 | 9.428.121.093 |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện | 28.962.561.435 | 17.234.116.520 |
| Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ | 1.201.541.686 | 2.225.689.749 |
| Các khoản lỗ phát sinh trong kỳ của các công ty con | 5.571.821.559 | - |
| Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh | 527.147.152 | 1.523.708.733 |
| Khác | 134.158.319 | - |
| Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động | (58.016.301) | (1.831.263.380) |
| Doanh thu chưa thực hiện của kỳ trước | (11.996.319.145) | (7.906.808.819) |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết | (268.371.179) | (24.468.763) |
| Thu nhập từ cổ tức | - | (340.098.750) |
| Các khoản khác | - | (400.000.000) |
| Thu nhập chịu thuế (lỗ thuế) ước tính kỳ hiện hành | 13.971.453.019 | (40.824.483.923) |
| Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành | 3.097.946.005 | 1.637.027.349 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ | 49.376.900.390 | 106.914.243.375 |
| Thuế TNDN ứng trước phải trả từ khoản thu nhập do đánh giá lại đất thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án EWS | 9.973.066.929 | - |
| Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*) | 357.163.308 | 644.069.027 |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | <u>(29.733.027.867)</u> | <u>(27.029.170.194)</u> |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | 33.072.048.765 | 82.166.169.557 |

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính:

- 2% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong những kỳ trước theo quy định của Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính áp dụng đến ngày 9 tháng 9 năm 2012.
- 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong kỳ theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài Chính có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại của Nhóm Công ty và những biến động trong kỳ và kỳ trước thể hiện như sau:

| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| | <i>30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>31 tháng 12 năm 2013</i> | | |
| VNĐ | | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện | 56.701.158.394 | 53.187.930.748 | 3.513.227.646 | (93.163.588) |
| Chi phí phải trả | 9.131.300.837 | 9.224.318.236 | (93.017.399) | (179.367.443) |
| Trợ cấp thôi việc | 288.009.581 | 288.009.581 | - | (262.775.000) |
| Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay | 712.749.625 | 712.749.625 | - | - |
| Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 66.833.218.437 | 63.413.008.190 | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | | |
| Lỗ thuế hoãn lại | (2.833.475.615) | (2.833.475.615) | - | - |
| Chênh lệch giá vốn | (8.220.111.536) | (8.220.111.536) | - | - |
| Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (11.053.587.151) | (11.053.587.151) | | |
| Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại | | | 3.420.210.247 | (535.306.031) |

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VNĐ</i> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------|
| | | | <i>Giá trị</i> |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | Doanh thu phí dịch vụ tư vấn quản lý | 470.136.095 |
| Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp | Bên liên quan | Nhà mẫu | 880.000.000 |
| Indochina Ehome Binh Tan | Bên liên quan | Lợi nhuận phải chia dự án EWS | 3.386.282.379 |
| | | Trả nợ vay | 9.727.100.000 |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch | Cổ tức phải chia | 3.579.598.489 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VNĐ |
|---------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | Giá trị |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | Bên liên quan | Cổ tức phải chia | 2.203.106.105 |
| Ông Trần Thanh Phong | Phó Chủ tịch | Cổ tức phải chia | 2.076.280.581 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan | Bên liên quan | Hoàn trả nợ vay | 1.000.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên | Bên liên quan | Hoàn trả nợ vay | 1.000.000.000 |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VNĐ |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | Giá trị |
| Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5) | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc | Bên liên quan | Bán đất dự án | 47.000.000.000 |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ | 321.439.487 |
| | | Dịch vụ tư vấn quản lý | 517.149.705 |
| Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp | Bên liên quan | Bán villa | 963.489.000 |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | Bên liên quan | Bán căn hộ | 231.750.000 |
| Bà Ngô Thị Ngọc Liễu | Bên liên quan | Bán căn hộ | 155.976.987 |
| TỔNG CỘNG | | | 49.189.805.179 |

Phải thu khác (Thuyết minh số 7)

| | | | |
|----------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần 6D | Bên liên quan | Ứng trước | 20.000.000.000 |
| Công ty TNHH Mipha | Bên liên quan | Ứng trước | 6.375.694.084 |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | Ứng trước | 963.404.095 |
| TỔNG CỘNG | | | 27.339.098.179 |

Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 13.2)

| | | | |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long | Công ty liên doanh | Đầu tư vào công ty liên doanh | 22.400.000.000 |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Công ty liên doanh | Đầu tư vào công ty liên doanh | 134.784.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 157.184.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

| | | | VNĐ |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị |
| Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17.3) | | | |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan | Bên liên quan | Vay | 1.000.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên | Bên liên quan | Vay | 2.704.955.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>3.704.955.000</u> |
| Phải trả người bán (Thuyết minh số 18) | | | |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch | Mua đất | 3.165.600.000 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan | Bên liên quan | Nhà đầu tư góp đất cho dự án Nhơn Trạch | 4.552.800.000 |
| Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp | Bên liên quan | Dịch vụ | 465.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>8.183.400.000</u> |
| Phải trả khác (Thuyết minh số 22) | | | |
| Indochina Ehome Binh Tan | Bên liên quan | Lợi nhuận phải chia dự án EWS | 10.610.782.924 |
| | | Góp vốn dự án EWS | 26.434.485.000 |
| Ông Nguyễn Thành Đồng | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | 4.433.000.000 |
| Bà Vũ Bích Lan | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | 4.538.000.000 |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch | Nhận tạm ứng | 317.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>46.333.267.924</u> |
| Nợ dài hạn (Thuyết minh số 24) | | | |
| Indochina Ehome Binh Tan | Bên liên quan | Vay | <u>94.372.900.000</u> |

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

| | | VNĐ | |
|---------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | | 2.575.950.000 | 1.308.000.000 |
| Thù lao Ban Tổng Giám đốc | | 2.402.492.561 | 3.209.790.867 |
| TỔNG CỘNG | | <u>4.978.442.561</u> | <u>4.517.790.867</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản 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, trước khi phân phối cho quỹ khen thưởng phúc lợi và các quỹ khác, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ và cho đến ngày của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

| | VNĐ | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ) | (16.827.467.961) | (61.970.917.148) |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 108.679.232 | 91.350.503 |
| Lỗ trên cổ phiếu | | |
| <i>Lỗ trên cổ phiếu (VNĐ)</i> | | |
| <i>(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)</i> | (155) | (678) |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VNĐ | |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Dưới một năm | 12.026.943.954 | 6.880.969.421 |
| Từ một đến năm năm | 36.418.888.079 | 27.523.877.682 |
| Trên năm năm | 406.618.102 | 3.841.874.593 |
| TỔNG CỘNG | 48.852.450.135 | 38.246.721.696 |

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VNĐ | |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Dưới một năm | 1.056.000.000 | 1.583.235.273 |
| Từ một đến năm năm | 3.307.566.667 | 6.332.941.091 |
| Trên năm năm | - | 459.811.900 |
| TỔNG CỘNG | 4.363.566.667 | 8.375.988.264 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

| | Giá trị theo hợp đồng | Giá trị đã ghi nhận | VND Giá trị cam kết còn lại |
|----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Dự án Bình Dương | 90.693.240.000 | 1.560.900.000 | 89.132.340.000 |
| Dự án Long An | 2.167.196.320 | 1.408.495.619 | 758.700.701 |
| Dự án Phước Long B | 3.225.200.000 | - | 3.225.200.000 |
| Dự án Tân Thuận Đông | 142.821.090.000 | 1.385.710.000 | 141.435.380.000 |
| Dự án EWS | 1.655.890.000 | 726.620.000 | 929.270.000 |
| TỔNG CỘNG | 240.562.616.320 | 5.081.725.619 | 235.567.980.701 |

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với lãi suất

Không có phân tích độ nhạy đối với lãi suất nào được thực hiện cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 bởi vì phần lớn nợ vay có lãi suất cố định trong kỳ.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Nhóm Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Nhóm Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không đầu tư vào cổ phiếu đã niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Rủi ro tín dụng liên quan đến các khoản phải thu khách hàng từ bán bất động sản.

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng qua việc yêu cầu khách hàng thanh toán tiền trước khi chuyển giao quyền sở hữu, do đó đã loại trừ đáng kể đến rủi ro tín dụng liên quan đến hoạt động này.

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và đã giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

| | VNĐ | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Dưới 1 năm</i> | <i>Từ 1 đến 5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | |
| Các khoản vay và nợ | 429.027.991.026 | 254.584.853.145 | 683.612.844.171 |
| Phải trả người bán | 70.053.889.976 | - | 70.053.889.976 |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 387.413.850.666 | 18.134.380.030 | 405.548.230.696 |
| Tổng cộng | <u>886.495.731.668</u> | <u>272.719.233.175</u> | <u>1.159.214.964.843</u> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | | |
| Các khoản vay và nợ | 510.923.361.040 | 258.784.853.145 | 769.708.214.185 |
| Phải trả người bán | 91.836.606.748 | - | 91.836.606.748 |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 385.347.833.440 | 22.773.779.283 | 408.121.612.723 |
| Tổng cộng | <u>988.107.801.228</u> | <u>281.558.632.428</u> | <u>1.269.666.433.656</u> |

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản thế chấp

Nhóm Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của Nhóm Công ty và tài sản khác để thỏa điều kiện ký quỹ cho khoản vay ngắn và dài hạn như đề cập ở Thuyết minh số 17 và 24 tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Bên cho vay có nghĩa vụ hoàn trả những tài sản thế chấp cho Nhóm Công ty khi Nhóm Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ đề cập trong hợp đồng vay. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | | VNĐ |
|------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-----|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
| | Nguyên giá | Dự phòng | Nguyên giá | Dự phòng | | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | | |
| Công cụ vốn chủ sở hữu | 5.783.300.000 | - | 6.063.267.000 | - | 5.783.300.000 | 6.063.267.000 | |
| Ký quỹ ngắn hạn | 3.200.000.000 | - | 754.622.429 | - | 3.200.000.000 | 754.622.429 | |
| Phải thu khách hàng | 109.474.067.617 | (2.305.939.585) | 145.714.881.580 | (413.844.769) | 107.168.128.032 | 145.301.036.811 | |
| Phải thu bên liên quan | 64.021.084.018 | - | 55.461.068.271 | - | 64.021.084.018 | 55.461.068.271 | |
| Các khoản phải thu khác | 29.964.237.000 | - | 12.260.602.593 | (1.892.094.816) | 29.964.237.000 | 10.368.507.777 | |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 4.269.563.623 | - | 3.321.671.448 | - | 4.269.563.623 | 3.321.671.448 | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 285.845.870.398 | - | 166.988.264.275 | - | 285.845.870.398 | 166.988.264.275 | |
| TỔNG CỘNG | 502.558.122.656 | (2.305.939.585) | 390.564.377.596 | (2.305.939.585) | 500.252.183.071 | 388.258.438.011 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | | VND |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-----|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | |
| Vay và nợ | 683.612.844.171 | 769.708.214.185 | 683.612.844.171 | 769.708.214.185 | |
| Phải trả cho các bên có liên quan | 3.229.261.837 | 48.880.232.128 | 3.229.261.837 | 48.880.232.128 | |
| Phải trả người bán | 66.824.628.139 | 86.834.198.148 | 66.824.628.139 | 86.834.198.148 | |
| Nợ phải trả ngắn hạn khác | 405.548.230.696 | 364.243.789.195 | 405.548.230.696 | 364.243.789.195 | |
| TỔNG CỘNG | 1.159.214.964.843 | 1.269.666.433.656 | 1.159.214.964.843 | 1.269.666.433.656 | |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn có lãi suất cố định được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định chưa được xem xét và xác định chính thức. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị ghi sổ của các khoản vay này không khác biệt đáng kể so với giá trị hợp lý của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Nhóm Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Nhóm Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không cần thiết.

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

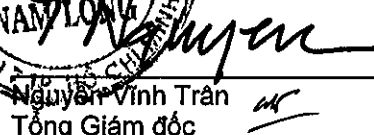
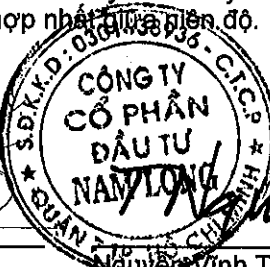
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Nguyễn Vinh Trần
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 8 năm 2014