

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2014

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 – 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	3 – 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 – 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 – 41
Giải trình kết quả kinh doanh quý 3 năm 2014	42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.245.900.643.027	2.865.166.180.486
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	210.530.034.637	166.988.264.275
111	1. Tiền		129.089.034.637	117.588.264.275
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.441.000.000	49.400.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		19.000.000.000	3.000.000.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		19.000.000.000	3.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		328.465.870.207	275.646.375.838
131	1. Phải thu khách hàng	6	163.449.968.977	195.265.207.672
132	2. Trả trước cho người bán	7	100.683.604.181	64.515.762.979
135	3. Các khoản phải thu khác	8	66.638.236.634	18.171.344.772
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	6	(2.305.939.585)	(2.305.939.585)
140	IV. Hàng tồn kho		2.601.056.712.501	2.359.796.817.078
141	1. Hàng tồn kho	9	2.601.056.712.501	2.359.796.817.078
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		86.848.025.682	59.734.723.295
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.685.910.244	11.263.782.329
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		26.000.006.656	9.669.030.241
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		404.185.134	360.096.536
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	43.757.923.648	38.441.814.189
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		501.976.398.333	458.550.308.580
220	I. Tài sản cố định		56.080.302.541	53.431.920.229
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	44.330.674.782	42.235.438.208
222	Nguyên giá		67.204.961.205	61.479.370.262
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.874.286.423)	(19.243.932.054)
227	2. Tài sản vô hình	12	11.577.627.759	11.196.482.021
228	Nguyên giá		14.804.740.202	14.012.146.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.227.112.443)	(2.815.664.931)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		172.000.000	-
240	II. Bất động sản đầu tư	13	61.271.780.433	60.747.421.834
241	1. Nguyên giá		79.604.413.956	76.486.652.400
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.332.633.523)	(15.739.230.566)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		277.147.508.819	259.657.964.485
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14	157.235.557.664	161.068.459.330
258	2. Đầu tư dài hạn khác	15	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		100.089.205.197	82.983.861.051
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	23.058.077.355	16.249.181.413
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		72.768.134.691	63.413.008.190
268	3. Tài sản dài hạn khác		4.262.993.151	3.321.671.448
269	V. Lợi thế thương mại	17	7.387.601.343	1.729.140.981
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.747.877.041.360	3.323.716.489.066

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.778.132.957.619	1.741.546.198.036
310	I. Nợ ngắn hạn		1.239.627.998.331	1.448.933.978.457
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	204.604.316.615	510.923.361.040
312	2. Phải trả người bán	19	39.917.657.667	91.836.606.748
313	3. Người mua trả tiền trước	20	540.856.398.100	364.079.514.205
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	52.407.156.158	88.659.783.172
315	5. Phải trả người lao động		9.682.614.826	4.399.721.279
316	6. Chi phí phải trả	22	156.409.869.057	161.121.245.463
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	237.688.436.394	224.226.587.977
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	(1.938.450.486)	3.687.158.573
330	II. Nợ dài hạn		538.504.959.288	292.612.219.579
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	18.666.518.994	22.773.779.283
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	508.784.853.145	258.784.853.145
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		11.053.587.149	11.053.587.151
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.681.862.095.049	1.290.027.045.815
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.681.862.095.049	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		319.819.156.687	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		2.879.597.724	3.459.190.799
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		158.033.608.711	198.919.065.715
500	C. LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG THIỂU SỐ	28	287.881.988.692	292.143.245.215
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.747.877.041.360	3.323.716.489.066

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

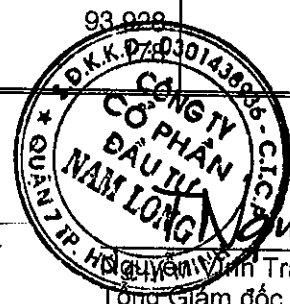
CHỈ TIÊU	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	93.928	2.538
- Đô la Singapore		178



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 10 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	135.777.227.668	255.682.715.088	368.302.527.636	361.367.975.164
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(909.917.445)	(6.978.473.129)	(1.529.674.444)	(8.028.746.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	134.867.310.223	248.704.241.959	366.772.853.192	353.339.228.916
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(85.985.799.186)	(167.801.396.006)	(254.882.919.340)	(238.690.628.189)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.881.511.037	80.902.845.953	111.889.933.852	114.648.600.727
21	6. Doanh thu tài chính	29.2	2.660.550.958	1.100.647.643	10.141.036.696	3.437.779.006
22	7. Chi phí tài chính	31	(7.260.717.101)	(15.308.615.969)	(22.635.896.741)	(37.187.394.183)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.511.892.616)	(9.501.139.802)	(15.854.753.904)	(31.128.702.419)
24	8. Chi phí bán hàng		(7.420.092.673)	(12.871.139.952)	(27.119.108.713)	(24.909.527.033)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(28.934.241.869)	(19.216.009.982)	(79.804.382.718)	(82.221.009.200)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		7.927.010.352	34.607.727.693	(7.528.417.624)	(26.231.550.683)
31	11. Thu nhập khác	32	800.858.263	505.326.688	2.501.609.143	1.194.669.962
32	12. Chi phí khác	32	(211.940.331)	(210.143.171)	(884.737.578)	(818.157.138)
40	13. Lợi nhuận khác	32	588.917.932	295.183.517	1.616.871.565	376.512.824
45	14. Lợi nhuận từ các công ty liên doanh và liên kết		74.885.474	(56.978.056)	343.256.653	(32.509.293)
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) trước thuế		8.590.813.758	34.845.933.154	(5.568.289.406)	(25.887.547.152)

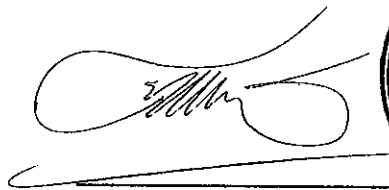
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(9.384.563.650)	(1.669.271.054)	(12.482.509.655)	(3.306.298.403)
52	17. Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33	6.027.933.655	(130.616.122)	9.448.143.902	(665.922.153)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		5.234.183.763	33.046.045.978	(8.602.655.159)	(29.859.767.708)
	Phân bổ cho:					
61	- Cổ đông thiểu số	28	5.002.240.585	7.248.296.867	7.992.869.624	6.313.400.329
62	- Cổ đông công ty mẹ		231.943.178	25.797.749.111	(16.595.524.783)	(36.173.168.037)
70	19. Lãi (lỗ) trên cổ phiếu - Lãi (lỗ) trên cổ phiếu (VNĐ) (mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	35	2,08	282	(149)	(396)



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Vinh Trần
Tổng Giám Đốc

Ngày 23 tháng 10 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		(5.568.289.406)	(25.887.547.152)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11, 12, 13,17	7.425.925.566	8.898.346.621
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.141.036.696)	(3.038.967.130)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết và công ty liên doanh		(343.256.653)	32.509.293
07	Chi phí lãi vay	31	15.854.753.904	31.128.702.419
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.228.096.715	11.133.044.051
09	Tăng các khoản phải thu		(75.530.973.143)	(14.605.298.214)
10	Tăng hàng tồn kho		(241.259.895.423)	(111.541.577.746)
11	Tăng các khoản phải trả		112.791.706.976	138.222.782.336
12	Tăng chi phí trả trước		(12.231.023.857)	(13.491.917.505)
13	Tiền lãi vay đã trả		(38.468.897.721)	(50.533.315.622)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(32.553.760.912)	(37.103.296.001)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.319.615.238)	(4.766.509.660)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(287.344.362.603)	(82.686.088.361)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(9.635.945.749)	(2.155.413.183)
23	Chi tiền gửi có kì hạn		(16.000.000.000)	-
24	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD		(21.322.446.000)	(1.926.040.000)
25	Tiền chi cho đầu tư vào các công ty con		(5.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.686.000.000	-
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		9.631.195.015	3.038.967.130
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(37.641.196.734)	(1.042.486.053)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		459.000.000.000	-
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số vào các công ty con		4.486.200.000	-
33	Tiền vay nhận được		527.682.730.103	567.482.697.171
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(586.750.399.528)	(445.114.823.733)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(12.322.771.102)	(4.435.528.657)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông công ty mẹ		(23.568.429.774)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		368.527.329.699	117.932.344.781

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		43.541.770.362	34.203.770.367
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		166.988.264.275	113.501.746.859
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	210.530.034.637	147.705.517.226



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Đình Trần
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 10 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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 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

Vào ngày 30 tháng 9 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	76,17	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 Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	70,00	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	69,43	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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động 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 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; khai thác, 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 tình hình 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất đang được phát triển hay đang chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự 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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 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.

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 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định 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 ("Thông tư 45") 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

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 cố định khác	3 - 5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; và
- ▶ Nhà mẫu.

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 5 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 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 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.12 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi mua.

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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Cổ tức được nhận từ cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trừ vào khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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. 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 26 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.

3.14 *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.

3.15 *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 hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tài sản và công nợ 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 lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích lập các quỹ 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 dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.19 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 năm tài chính. 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, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố 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, nhà phố 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 bàn 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.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 năm.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.20 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận 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 năm.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.21 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 báo cáo tài chính hợp nhất, 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. Nhóm 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 và các công cụ tài chính 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 báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại 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 về giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

3.22 Trái phiếu

Trái phiếu được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn hoặc dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.23 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, điều chỉnh ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.24 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2014, Công ty đã góp 18.213.800.000 VNĐ theo phê duyệt tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Nguyên Sơn (Nguyên Sơn) từ 135 tỷ đồng lên 157.5 tỷ đồng. Việc góp thêm này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nguyên Sơn từ 72,34% lên 73,57%.

Ngoài ra vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty cũng đã lại phần vốn góp của cổ đông thiểu số, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 2,6% Nguyên Sơn. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nguyên Sơn từ 73,57% lên 76,17%. Lợi thế thương mại từ việc mua lại phần vốn góp lần này là 6.449.181.090 VNĐ. Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nguyên Sơn tại ngày mua, tức ngày 30 tháng 9 năm 2014, chi tiết như sau:

	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ của Nguyên Sơn trước khi mua</i>
		<i>VNĐ</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.511.044.663	4.511.044.663
Các khoản phải thu	8.350.021.049	8.350.021.049
Hàng tồn kho	273.265.896.628	273.265.896.628
Các tài sản ngắn hạn khác	8.449.244.150	8.449.244.150
	<u>294.576.206.490</u>	<u>294.576.206.490</u>
Nợ phải trả	<u>(144.890.863.787)</u>	<u>(144.890.863.787)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>149.685.342.703</u>	<u>149.685.342.703</u>
Tỷ lệ sở hữu của Công ty – 2,6%	3.891.818.910	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 17)	6.449.181.090	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	<u>10.341.000.000</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	4.360.211.179	3.195.568.732
Tiền gửi ngân hàng	124.728.823.458	114.392.695.543
Các khoản tương đương tiền	81.441.000.000	49.400.000.000
TỔNG CỘNG	<u>210.530.034.637</u>	<u>166.988.264.275</u>

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất 5,4%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải thu các bên thứ ba	114.260.163.798	145.714.881.580
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	49.189.805.179	49.550.326.092
TỔNG CỘNG	<u>163.449.968.977</u>	<u>195.265.207.672</u>
Các khoản phải thu khác (<i>Thuyết minh số 8</i>)	66.638.236.634	18.171.344.772
TỔNG CỘNG	<u>230.088.205.611</u>	<u>213.436.552.444</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.305.939.585)	(2.305.939.585)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>227.782.266.026</u>	<u>211.130.612.859</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	83.194.887.392	45.214.632.009
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	15.896.563.885	18.341.970.461
Khác	1.592.152.904	959.160.509
TỔNG CỘNG	<u>100.683.604.181</u>	<u>64.515.762.979</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm nộp thuế TNDN	16.725.733.220	6.207.045.245
Tạm ứng mua cổ phần	15.000.000.000	-
Phải thu khoản vay	21.428.356.000	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.252.328.314	5.910.742.179
Phải thu khác liên quan dự án	3.024.450.206	2.859.157.845
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	519.887.678	454.972.263
Khác	3.687.481.216	2.739.427.240
TỔNG CỘNG	66.638.236.634	18.171.344.772

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.598.093.550.444	2.355.739.098.277
Thành phẩm	2.491.301.533	2.196.313.609
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	471.860.524	1.861.405.192
TỔNG CỘNG	2.601.056.712.501	2.359.796.817.078

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Dự án Long An (i)	1.335.867.973.150	1.245.608.320.795
Dự án Nguyễn Sơn	272.522.708.177	268.281.436.246
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án EWS") (i, ii)	291.832.143.140	245.564.411.680
Dự án Bình Dương (i)	184.236.582.174	181.627.287.299
Dự án Tân Thuận Đông (i)	230.246.867.805	158.448.628.034
Khu dân cư 8C	95.626.474.192	86.836.223.092
Dự án Cần Thơ (i)	90.286.520.258	87.031.021.218
Dự án Phước Long B - Mở rộng	46.391.598.891	43.543.013.714
Dự án Hồ Tràm	22.935.026.891	22.310.589.892
Dự án Nhơn Trạch	10.825.215.659	10.737.494.166
Dự án Phước Long B - Cao tầng	5.125.225.351	1.059.910.742
Khác	12.197.214.756	4.690.761.399
TỔNG CỘNG	2.598.093.550.444	2.355.739.098.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 18 và 25):

- 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.
- Quyền sử dụng đất tại phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

(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%.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	38.639.828.893	34.115.137.069
Tạm ứng khác cho nhân viên	5.118.094.755	4.326.677.120
TỔNG CỘNG	<u>43.757.923.648</u>	<u>38.441.814.189</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GỬA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, đất kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VNĐ
Nguyên giá:						
Số đầu năm	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	-	3.794.496.363	1.068.627.273	383.807.272	478.660.035	5.725.590.943
Số cuối kỳ	43.522.472.312	10.459.934.890	7.175.342.768	4.585.217.354	1.461.993.881	67.204.961.205
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(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	(1.460.047.892)	(830.770.024)	(941.757.345)	(397.779.108)	-	(3.630.354.369)
Số cuối kỳ	(11.261.914.288)	(4.321.724.613)	(4.011.983.547)	(2.295.330.129)	(983.333.846)	(22.874.286.423)
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	259.530.274	630.805.817	1.747.915.296	983.333.846	3.621.585.233
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	33.720.605.916	3.174.483.938	3.036.489.293	2.303.859.061	-	42.235.438.208
Số cuối kỳ	32.260.558.024	6.138.210.277	3.163.359.221	2.289.887.225	478.660.035	44.330.674.782
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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	VNĐ <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.150.254.979	2.861.891.973	14.012.146.952
Mua mới	<u>540.000.000</u>	<u>252.593.250</u>	<u>792.593.250</u>
Số cuối kỳ	<u>11.690.254.979</u>	<u>3.114.485.223</u>	<u>14.804.740.202</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(742.200.024)	(2.073.464.907)	(2.815.664.931)
Khấu trừ trong kỳ	<u>(117.199.079)</u>	<u>(294.248.433)</u>	<u>(411.447.512)</u>
Số cuối kỳ	<u>(859.399.103)</u>	<u>(2.367.713.340)</u>	<u>(3.227.112.443)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>10.408.054.955</u>	<u>788.427.066</u>	<u>11.196.482.021</u>
Số cuối kỳ	<u>10.830.855.876</u>	<u>746.771.883</u>	<u>11.577.627.759</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 18 và 25)</i>	7.899.586.078	-	7.899.586.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

13. 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:			
Số đầu kỳ	14.458.202.755	62.028.449.645	76.486.652.400
Tăng trong kỳ	-	3.117.761.556	3.117.761.556
Số cuối kỳ	<u>14.458.202.755</u>	<u>65.146.211.201</u>	<u>79.604.413.956</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(6.208.537.395)	(9.530.693.171)	(15.739.230.566)
Tăng trong kỳ	(979.914.734)	(1.613.488.223)	(2.593.402.957)
Số cuối kỳ	<u>(7.188.452.129)</u>	<u>(11.144.181.394)</u>	<u>(18.332.633.523)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>8.249.665.360</u>	<u>52.497.756.474</u>	<u>60.747.421.834</u>
Số cuối kỳ	<u>7.269.750.626</u>	<u>54.002.029.807</u>	<u>61.271.780.433</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cổ/thẻ chấp (Thuyết minh số 18 và 24)</i>	<i>7.269.750.626</i>	<i>54.002.029.807</i>	<i>61.271.780.433</i>

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

	VNĐ	
	<i>30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	503.498.518	4.727.668.003
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	<u>156.732.059.146</u>	<u>156.340.791.327</u>
TỔNG CỘNG	<u>157.235.557.664</u>	<u>161.068.459.330</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chính thức kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết:

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2014			31 tháng 12 năm 2013			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND	Phân chia lợi nhuận (lỗ) VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH Việt Hàn	Dịch vụ	-	-	-	40.420	25	4.042.000.000	4.176.158.319
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Dịch vụ	(*) 21	834.300.000	(330.501.482)	(*)	21	834.000.000	551.509.684
			834.000.000	(330.501.482)			4.876.000.000	4.727.668.003

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2014			31 tháng 12 năm 2013		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND	Phân chia lợi nhuận (lỗ) VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Bất động sản	45	134.784.000.000	(1.601.327.125)	45	134.784.000.000	133.229.744.169
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Xây dựng và bất động sản	30	22.400.000.000	1.149.386.271	30	22.400.000.000	23.111.047.158
TỔNG CỘNG			157.184.000.000	(451.940.854)		157.184.000.000	156.340.791.327

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 các căn hộ và biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

			VNĐ	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	30 tháng 9 năm 2014	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 HĐHTKD với các đối tác khác 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 m² 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 9B - 7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.000 m². Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí xây dựng nhà mẫu	12.762.646.504	7.245.648.128
Công cụ, dụng cụ	483.165.160	567.015.627
Chi phí nâng cấp văn phòng	1.711.190.072	2.897.922.961
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	4.163.037.635	4.003.734.300
Khác	3.938.037.984	1.534.860.396
TỔNG CỘNG	23.058.077.355	16.249.181.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	VNĐ				
	<i>Nguyên Sơn</i>	<i>Nam Long Hong Phát</i>	<i>Nam Long ADC</i>	<i>Nam Long Mi Pha</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
Tăng trong kỳ (<i>Thuyết minh số 4</i>)	6.449.181.090	-	-	-	6.449.181.090
Số cuối kỳ	14.197.135.037	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	22.698.768.551
Giá trị hao mòn:					
Số đầu năm	(7.747.953.947)	(1.674.294.220)	(4.937.445.908)	(160.752.405)	(14.520.446.480)
Khấu trừ trong kỳ	-	(198.538.266)	(543.956.782)	(48.225.680)	(790.720.728)
Số cuối kỳ	(7.747.953.947)	(1.872.832.486)	(5.481.402.690)	(208.978.085)	(15.311.167.208)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	661.794.222	906.594.634	160.752.125	1.729.140.981
Số cuối kỳ	6.449.181.090	463.255.956	362.637.852	112.526.445	7.387.601.343

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	<i>30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	33.300.748.885	232.850.061.185
Vay ngắn hạn từ tổ chức (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	78.113.143.000	139.563.042.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 24</i>)	83.190.424.730	128.510.257.855
TỔNG CỘNG	204.604.316.615	510.923.361.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ VNĐ	Tiền gốc vay VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201110 1128 ngày 16 tháng 11 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng số 1702-LAV-201400386 ngày 03 tháng 6 năm 2014	22.366.354.112	69.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân	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 21 lô đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 9, 11 và 12)
Ngân hàng Việt Á – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng tín dụng số 300- 069//14/VAB/HĐHM ngày 28/05/2014	9.154.704.773	20.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân	9,5	17 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại phường Hưng Thạnh, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ (Thuyết minh số 9)
China Trust Commercial Bank					
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN660-13, ngày 19 tháng 7 năm 2013	1.779.690.000	20.000.000.000	6 tháng kể từ ngày giải ngân	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 13)

TỔNG CỘNG

33.300.748.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

18.2 Vay ngắn hạn từ tổ chức

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ 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	Tín chấp

18.3 Vay cá nhân ngắn hạn

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vay cá nhân khác - bên thứ ba (*)	74.408.188.000	124.033.042.000
Vay cá nhân khác - bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>3.704.955.000</u>	<u>15.530.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>78.113.143.000</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.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải trả nhà thầu phụ - bên thứ ba	36.287.057.667	86.834.198.148
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>3.630.600.000</u>	<u>5.002.408.600</u>
TỔNG CỘNG	<u>39.917.657.667</u>	<u>91.836.606.748</u>

20. 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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 33.2)	39.278.716.062	49.376.900.390
Thuế giá trị gia tăng	11.755.727.000	36.373.716.817
Thuế thu nhập cá nhân	1.372.713.096	2.852.116.017
Khác	-	57.049.948
TỔNG CỘNG	<u>52.407.156.158</u>	<u>88.659.783.172</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí thầu phụ	105.544.971.119	110.884.947.059
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	19.863.579.032	26.576.857.999
Chi phí lãi vay	11.201.937.189	10.724.071.141
Tiền sử dụng đất	7.767.351.840	-
Khác	12.032.029.877	12.935.369.264
TỔNG CỘNG	<u>156.409.869.057</u>	<u>161.121.245.463</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	111.071.460.611
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD (ii)	61.512.033.118	47.408.109.616
Phải trả dự án Long An	16.356.982.820	29.134.719.950
Phải trả dự án Phú Hữu	17.160.000.000	17.488.722.000
Phải trả dự án Nguyễn Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Kinh phí bảo trì dự án EWS	10.384.165.280	4.750.865.000
Phải trả mua cổ phần Nguyễn Sơn	5.341.000.000	-
Ký quỹ đã nhận	473.250.000	967.525.000
Cổ tức phải trả cổ đông	963.230.260	930.867.460
Khác	9.550.714.305	7.598.718.340
TỔNG CỘNG	<u>237.688.436.394</u>	<u>224.226.587.977</u>

Trong đó:

Bên liên quan (thuyết minh số 34)	48.906.128.213	42.566.272.236
Bên thứ ba	188.782.308.181	181.660.315.741

(i) Số dư cuối kỳ trình bày giá trị của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B, được công ty sử dụng góp vốn và bán cho Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long theo tỷ lệ sở hữu của Công ty trong liên doanh.

(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 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ký quỹ thuê văn phòng	15.033.864.058	17.257.661.908
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.632.654.936	5.516.117.375
TỔNG CỘNG	18.666.518.994	22.773.779.283

25. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Trái phiếu đã phát hành (i)	350.000.000.000	100.000.000.000
Vay từ bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 34)	94.372.900.000	104.100.000.000
Vay ngân hàng (iii)	147.602.377.875	183.195.111.000
<i>In which:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	83.190.424.730	128.510.257.855
Nợ dài hạn	508.784.853.145	258.784.853.145
TỔNG CỘNG	591.975.277.875	387.295.111.000

- (i) Vào ngày 28/07/2014, Công ty đã phát hành thành công 350 trái phiếu không chuyển đổi với mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu; lãi suất 10% cho kỳ hạn 06 tháng đầu tiên, các kỳ tiếp theo, lãi suất được tính bằng bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của 04 ngân hàng (Vietcombank, Vietinbank, BIDV và OCB) cộng biên độ 2.5%/năm. Các trái phiếu này đáo hạn ngày 28/07/2017 và được sử dụng để cơ cấu nợ và tài trợ vào EHome.

Điều khoản thế chấp khoản vay

Tài sản thế chấp cho khoản phát hành trái phiếu là: 31 Quyền sử dụng đất (tương đương 26.226,8 m²) tại P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ; 154 Quyền sử dụng đất (tương đương 19.066,9 m²), 20 Quyền sử dụng đất & nhà (tương đương 2.793,8 m²), 01 Quyền sử dụng đất 64ha tại xã An Thạnh, Bến Lức, Long An; 01 Quyền sử dụng đất (tương đương 2.251 m²) tại P.An Lạc, Bình Tân, TP.HCM; Quyền sử dụng đất & nhà tại 73-75 Trần Trọng Cung, TP.HCM (Thuyết minh số 9, 13)

- (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 2.339.000 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 HĐQT dự án EWS.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
China Trust Commercial Bank				
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN6 60-13, ngày 19 tháng 7 năm 2013	23.100.000.000	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 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt nam Thịnh Vượng				
Hợp đồng vay số HCM/12/0046/HĐ TD ngày 13 tháng 12 năm 2012	<u>124.502.377.875</u>	Thanh toán hàng quý 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 10)
TỔNG CỘNG	<u>147.602.377.875</u>			

26. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Số đầu năm	3.687.158.573	4.723.247.837
Trích lập quỹ	527.882.769	4.814.196.032
Sử dụng quỹ	<u>(6.153.491.828)</u>	<u>(5.850.285.296)</u>
Số cuối kỳ	<u>(1.938.450.486)</u>	<u>3.687.158.573</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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	VNĐ
Kỳ trước								
Số đầu kỳ	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
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	(36.173.168.037)	(36.173.168.037)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(1.724.852.211)	(1.724.852.211)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(323.215.000)	-	(323.215.000)
Số cuối kỳ	955.135.230.000	141.619.520.052	(18.359.590.000)	1.370.476.652	7.158.156.002	3.579.840.799	143.968.855.065	1.234.472.488.570
Kỳ này								
Số đầu kỳ	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
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	255.000.000.000	178.199.636.635	-	-	-	-	-	433.199.636.635
Lỗ thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	(16.595.524.783)	(16.595.524.783)
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(23.568.429.774)	(23.568.429.774)
Trích quỹ	-	-	-	29.119.617	71.343.061	-	(628.345.447)	(527.882.769)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	-	(93.157.000)	(93.157.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(579.593.075)	-	(579.593.075)
Số cuối kỳ	1.210.135.230.000	319.819.156.687	(18.359.590.000)	2.022.339.299	7.331.752.628	2.879.597.724	158.033.608.711	1.681.862.095.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	30 tháng 9 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
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	-	-	-	-

27.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	955.135.230.000	955.135.230.000
Vốn góp tăng trong kỳ	255.000.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.210.135.230.000</u>	<u>955.135.230.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vốn điều lệ đã góp	216.001.637.091	215.610.437.091
Thặng dư vốn	37.654.307.342	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	4.593.091.368	4.593.091.368
Quỹ dự phòng tài chính	559.594.393	500.920.093
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	673.441.258	1.006.593.182
Lợi nhuận chưa phân phối	29.056.197.240	33.434.176.139
TỔNG CỘNG	287.881.988.692	292.143.245.215
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Phần lợi nhuận cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>7.992.869.624</u>	<u>6.313.400.329</u>

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	368.302.527.636	361.367.975.164
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ</i>	<i>337.513.814.441</i>	<i>337.184.745.829</i>
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>14.720.341.084</i>	<i>12.246.277.384</i>
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	<i>16.068.372.111</i>	<i>11.936.951.951</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	<u>(1.529.674.444)</u>	<u>(8.028.746.248)</u>
Doanh thu thuần	366.772.853.192	353.339.228.916
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ</i>	<i>335.984.139.997</i>	<i>329.155.999.581</i>
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>14.720.341.084</i>	<i>12.246.277.384</i>
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	<i>16.068.372.111</i>	<i>11.936.951.951</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Lãi tiền gửi	9.631.195.015	2.964.008.380
Cổ tức	-	74.958.750
Doanh thu hoạt động tài chính khác	509.841.681	398.811.876
TỔNG CỘNG	<u>10.141.036.696</u>	<u>3.437.779.006</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	238.380.246.134	223.814.857.965
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.356.600.365	6.956.830.832
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	9.146.072.841	7.918.939.392
TỔNG CỘNG	<u>254.882.919.340</u>	<u>238.690.628.189</u>

31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi ngân hàng	15.854.753.904	31.128.702.419
Chia lãi dự án hợp tác đầu tư	5.051.142.668	5.670.909.167
Khác	1.730.000.169	387.782.597
TỔNG CỘNG	<u>22.635.896.741</u>	<u>37.187.394.183</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Thu nhập khác	2.501.609.143	1.194.669.962
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	213.734.433	188.118.000
Các khoản khác	2.287.874.710	1.006.551.962
Chi phí khác	(884.737.578)	(818.157.138)
Khác	(884.737.578)	(818.157.138)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.616.871.565	376.512.824

33. 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành (Thuyết minh số 32.2)	12.482.509.655	3.306.298.403
(Thu nhập) Chi phí TNDN hoãn lại	(9.448.143.902)	665.922.153
TỔNG CỘNG	3.034.365.753	3.972.220.556

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 tài chính.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	49.376.900.390	106.914.243.375
Thuế phát sinh trong kỳ	12.482.509.655	3.306.298.403
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	-
Cán trừ thuế TNDN nộp trong kỳ và thuế giá trị gia tăng được hoàn lại	-	(7.095.996.964)
Thuế TNDN tạm tính trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	-	644.069.027
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trong kỳ	<u>(32.553.760.912)</u>	<u>(37.103.296.000)</u>
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	<u>39.278.716.062</u>	<u>66.665.317.841</u>

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia - dự án EWS	5.051.142.668
		Hoàn trả vay vốn	9.727.100.000
		Chi hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	644.012.438
		Thù lao cho Ban điều phối	264.444.444
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu Ehome 5	880.000.000
		Chi phí dịch vụ thuê xe	488.636.363
		Cổ tức	182.087.886
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu tư vấn quản lý	500.936.095
		Tiền tạm mượn	454.990.230
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	3.579.598.489
		Chuyển nhượng cổ phần công ty Nguyên Sơn	10.341.000.000
		Hoàn tiền vay	10.000.000.000
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	2.076.280.581

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HDQT	Hoàn tiền vay	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	500.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức	2.203.106.105

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>			
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	Phí dịch vụ xây dựng	838.589.192
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Phải thu bán hàng	963.489.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	155.976.987
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
TỔNG CỘNG			<u>49.189.805.179</u>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH Mi Pha	Bên liên quan	Tạm ứng	4.947.338.084
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tạm mượn	850.000.000
		Cho vay	454.990.230
TỔNG CỘNG			<u>6.252.328.314</u>
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18.3)</i>			
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>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</i>			
Công ty TNHH Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu	465.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
TỔNG CỘNG			<u>3.630.600.000</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

34. 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:

			VNĐ
Phải trả khác (Thuyết minh số 23)			
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Chia lợi nhuận - dự án EWS	12.275.643.213
		Thu góp vốn đầu tư BCC	26.434.485.000
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.538.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua cổ phần công ty Nguyễn Sơn	5.341.000.000
		Nhận tạm ứng	317.000.000
TỔNG CỘNG			<u>48.906.128.213</u>

Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)

Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Vay	<u>94.372.900.000</u>
--------------------------	---------------	-----	------------------------------

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

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.931.591.666	1.962.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	3.711.445.743	4.974.704.817
TỔNG CỘNG	<u>7.643.037.409</u>	<u>6.936.704.817</u>

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	(16.595.524.783)	(36.173.168.037)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	111.359.627	91.350.503
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)</i>		
<i>(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)</i>	(149)	(396)

Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và cho đến ngày của các báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác 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



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Vĩnh Trán
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 10 năm 2014

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lỗ thuần hợp nhất sau thuế của Công ty trong quý 3 năm 2014 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2014 (đồng)	Quý 3.2013 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi (tăng/giảm)
A	B	(1)	(2)	(3)= (1)-(2) / (2)
1	Doanh thu thuần	134.867.310.223	248.704.241.959	-46%
2	Lợi nhuận thuần sau thuế	5.234.183.763	33.046.045.978	-84%

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 3 năm 2014 của Công ty đạt 134 tỷ đồng (giảm 46% so với doanh thu cùng kỳ năm 2013), đạt 88% kế hoạch ghi nhận doanh thu trong quý 3 năm 2014. Doanh thu chủ yếu trong Quý phần lớn được đóng góp từ việc bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ của dự án Ehome Tây Sài Gòn (Block A5, khoảng 38.4 tỷ đồng), Ehome 4 (Block B1-B2, khoảng 70.2 tỷ đồng), nhà phố Bình Dương (khoảng 6 tỷ đồng), đất nền Cần Thơ (khoảng 3.2 tỷ đồng). Bàn giao hàng loạt sản phẩm của dự án Ehome Tây Sài Gòn (Block A6 – B1, khoảng 195 tỷ) và nhà phố vườn tại Bình Dương (Lô R- S- T, khoảng 38 tỷ) trong Quý 3 năm 2013 đã làm doanh thu năm 2013 cao hơn 46% so với cùng kỳ năm 2014.

Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp giảm lần lượt 46% và 3% trong Quý 3 năm 2014 đã dẫn đến lợi nhuận thuần sau thuế giảm 84% tương ứng 27.8 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp của dòng sản phẩm nhà phố vườn Bình Dương tương đối cao so hơn với dòng sản phẩm Ehome, vì thế lợi nhuận gộp quý 3 năm 2013 cao hơn so với cùng kỳ năm 2014.

Mặc dù kết quả kinh doanh quý 3 năm 2014 ở mức tương đối thấp so với cùng kỳ năm 2013 nhưng lỗ thuần lũy kế trong chín tháng năm 2014 đã được cải thiện rõ rệt so với chín tháng năm 2013; lỗ thuần lũy kế sau thuế năm 2014 giảm 71% tương đương 21 tỷ đồng. Các hoạt động đẩy mạnh bán hàng và bàn giao sản phẩm đúng tiến độ, tăng cường rà soát hạng mục chi phí (chi phí tài chính) là những nhân tố chính góp phần cải thiện kết quả kinh doanh chín tháng đầu năm 2014.



Nguyễn Vĩnh Trần
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 10 năm 2014