

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 – 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 – 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 – 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 – 44
Giải trình kết quả kinh doanh quý 4 năm 2014	45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.390.886.030.630	2.865.165.180.486
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	373.996.538.696	166.988.264.275
111	1. Tiền		314.665.538.696	117.588.264.275
112	2. Các khoản tương đương tiền		59.331.000.000	49.400.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		16.000.000.000	3.000.000.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16.000.000.000	3.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		319.820.924.756	275.646.375.838
131	1. Phải thu khách hàng	6	113.724.956.354	195.265.207.672
132	2. Trả trước cho người bán	7	90.643.231.714	64.515.762.979
135	3. Các khoản phải thu khác	8	119.993.920.623	18.171.344.772
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	6	(4.541.183.935)	(2.305.939.585)
140	IV. Hàng tồn kho		2.610.299.543.869	2.359.796.817.078
141	1. Hàng tồn kho	9	2.610.299.543.869	2.359.796.817.078
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		70.769.023.309	59.734.723.295
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.187.409.407	11.263.782.329
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		19.167.324.406	9.669.030.241
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.254.335.395	360.096.536
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	44.159.954.101	38.441.814.189
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		538.201.249.924	458.550.308.580
220	I. Tài sản cố định		54.543.181.955	53.431.920.229
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	42.697.060.296	42.235.438.208
222	Nguyên giá		65.909.363.695	61.479.370.262
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.212.303.399)	(19.243.932.054)
227	2. Tài sản vô hình	12	11.427.848.932	11.196.482.021
228	Nguyên giá		14.804.740.202	14.012.146.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.376.891.270)	(2.815.664.931)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		418.272.727	-
240	II. Bất động sản đầu tư	13	60.381.806.311	60.747.421.834
241	1. Nguyên giá		79.604.413.956	76.486.652.400
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(19.222.607.645)	(15.739.230.566)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		289.981.848.307	259.657.964.485
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14	157.048.625.821	161.068.459.330
258	2. Đầu tư dài hạn khác	15	134.082.226.174	99.184.644.317
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.149.003.688)	(595.139.162)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		108.996.638.767	82.983.861.051
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	18.321.653.842	16.249.181.413
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		86.396.046.192	63.413.008.190
268	3. Tài sản dài hạn khác		4.278.938.733	3.321.671.448
269	V. Lợi thế thương mại	17	24.297.774.584	1.729.140.981
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.929.087.280.554	3.323.716.489.066

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.938.207.790.008	1.741.546.198.036
310	I. Nợ ngắn hạn		1.459.347.284.482	1.448.933.978.457
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	163.896.562.786	510.923.361.040
312	2. Phải trả người bán	19	99.904.616.402	91.836.606.748
313	3. Người mua trả tiền trước	20	593.860.272.681	364.079.514.205
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	98.553.670.800	88.659.783.172
315	5. Phải trả người lao động		17.748.515.869	4.399.721.279
316	6. Chi phí phải trả	22	164.412.653.166	161.121.245.463
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	307.383.101.067	224.226.587.977
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	13.587.891.711	3.687.158.573
330	II. Nợ dài hạn		478.860.505.526	292.612.219.579
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	13.158.883.440	22.773.779.283
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	454.580.853.145	258.784.853.145
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		11.120.768.941	11.053.587.151
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.933.452.802.272	1.290.027.045.815
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.933.452.802.272	1.290.027.045.815
411	1. Vốn cổ phần		1.339.692.790.000	955.135.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		422.792.104.687	141.619.520.052
414	3. Cổ phiếu quỹ		(60.464.200.000)	(18.359.590.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.315.771.524	1.993.219.682
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.613.955.475	7.260.409.567
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.827.848.341	3.459.190.799
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		218.674.532.245	198.919.065.715
500	C. LỢI ÍCH CÔ ĐỒNG THIỂU SỐ	28	57.426.688.274	292.143.245.215
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.929.087.280.554	3.323.716.489.066

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

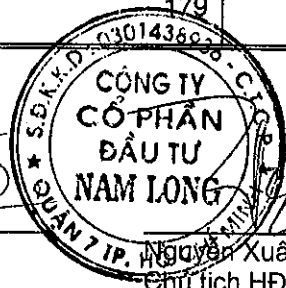
CHỈ TIÊU	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	2.615	2.538
- Đô la Singapore	179	179



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

Ngày 12 tháng 2 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		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	501.026.716.840	248.407.276.676	869.329.244.476	609.775.251.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(870.517.445)	-	(2.400.191.889)	(8.028.746.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	500.156.199.395	248.407.276.676	866.929.052.587	601.746.505.592
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(307.872.647.212)	(131.560.345.634)	(562.755.566.552)	(370.250.973.823)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		192.283.552.183	116.846.931.042	304.173.486.035	231.495.531.769
21	6. Doanh thu tài chính	29.2	17.387.770.366	6.974.752.705	27.528.807.062	10.412.531.711
22	7. Chi phí tài chính	31	4.481.273.820	(2.606.650.468)	(18.154.622.921)	(39.794.044.651)
24	8. Chi phí bán hàng		(43.721.737.166)	(10.459.775.341)	(70.840.845.879)	(35.369.302.374)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(47.597.506.152)	(28.657.231.519)	(127.401.888.870)	(110.878.240.719)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		122.833.353.051	82.098.026.419	115.304.935.427	55.866.475.736
31	11. Thu nhập khác	32	27.448.261.972	2.987.658.525	29.949.871.115	4.182.328.487
32	12. Chi phí khác	32	(5.232.782.420)	(3.685.062.405)	(6.117.519.998)	(4.503.219.543)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	22.215.479.552	(697.403.880)	23.832.351.117	(320.891.056)
45	14. Lợi nhuận (lỗ) từ các công ty liên doanh và liên kết		(186.931.843)	114.167.633	156.324.810	81.658.340
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		144.861.900.760	81.514.790.172	139.293.611.354	55.627.243.020

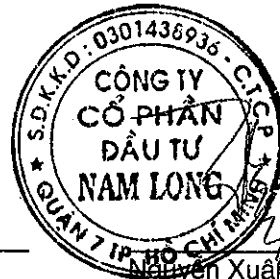
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(46.599.761.761)	(25.692.816.320)	(59.082.271.416)	(28.999.114.723)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	33	13.560.729.709	8.529.854.835	23.008.873.611	7.863.932.682
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		111.822.868.708	64.351.828.687	103.220.213.549	34.492.060.979
	Phân bổ cho:					
61	- Cổ đông thiểu số	28	(107.480.449)	7.004.160.106	7.885.389.175	13.317.560.435
62	- Cổ đông công ty mẹ		111.930.349.157	57.347.668.581	95.334.824.374	21.174.500.544
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi trên cổ phiếu (VND) (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu)	35	985	628	839	232

Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

Ngày 12 tháng 02 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		139.293.611.354	55.627.243.020
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11, 12, 13,17	11.508.619.872	11.788.114.884
03	Các khoản dự phòng		2.789.108.876	791.096.453
04	Lãi từ thanh lý tài sản cố định		(267.883.494)	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	31	3.579.842.500	-
05	Thu nhập lãi tiền gửi	29.2	(12.934.121.565)	(9.874.931.887)
05	Lãi từ thanh lý khoản đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.2, 32	(21.819.186.042)	-
05	Bất lợi thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh	32	(17.198.000.011)	-
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết và công ty liên doanh		(156.324.810)	(81.658.340)
07	Chi phí lãi vay	31	10.820.914.492	30.032.327.113
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		115.616.581.172	88.282.191.243
09	Tăng các khoản phải thu		(30.350.170.607)	(41.411.987.238)
10	Tăng hàng tồn kho		(250.502.726.791)	(150.532.417.916)
11	Tăng các khoản phải trả		270.616.420.992	157.914.166.523
12	Tăng chi phí trả trước		5.003.900.493	(14.257.406.118)
13	Tiền lãi vay đã trả		(33.785.549.518)	(81.345.308.418)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(43.152.172.625)	(68.627.104.399)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.643.864.194)	(5.850.285.296)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		25.802.418.922	(115.828.151.619)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(9.916.295.749)	(2.587.532.286)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		938.181.818	-
23	Chi tiền gửi có kì hạn		(13.000.000.000)	(1.200.000.000)
24	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD		(70.417.581.857)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(40.341.000.000)	(2.287.073.513)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.606.000.000	11.730.044.067
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		12.934.121.565	4.855.467.820
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(89.196.574.223)	10.510.906.088


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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			
33	thiếu số vào các công ty con		10.790.835.020	-
33	Tiền vay nhận được		531.204.219.232	688.579.846.353
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(656.039.930.486)	(525.340.554.749)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiếu số		(15.929.113.370)	(4.435.528.657)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông công ty mẹ		(58.623.580.674)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		270.402.429.722	158.803.762.947
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		207.008.274.421	53.486.517.416
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		166.988.264.275	113.501.746.859
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	373.996.538.696	166.988.264.275

CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ	Năm nay	Năm trước
Phát hành cổ phiếu mới để hoán đổi với các công ty con	232.299.608.000	-


Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Ngày 12 tháng 02 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Điều chỉnh lần thứ 12	ngày 03 tháng 2 năm 2015

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có mười 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	77,74	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	71,30	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	90,70	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	83,71	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	97,14	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	99,10	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	99,90	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH một thành viên Nam Khang	Công ty con	100,00	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	81,25	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	66,00	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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 bên 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 VNĐ.

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 mười hai tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cần 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 và 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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

4.1 Mua Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn

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%.

Ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty đã mua 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%.

Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 11 năm 2014, Nam Long mua thêm phần vốn góp của cổ đông thiểu số, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7,54% Nguyên Sơn. Việc mua lại này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nguyên Sơn từ 76,17% lên 83,71%.

Lợi thế thương mại từ việc mua lại phần vốn góp từ cổ đông thiểu số là 25.158.629.526 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 với chi tiết như sau:

	VNĐ	
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản		
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 tăng thêm của Công ty – 10,14%	15.182.370.474	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	25.158.629.526	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	<u>40.341.000.000</u>	

Kể từ ngày mua, Nguyên Sơn đã đóng góp (493.231.877) VNĐ vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 4.838.830 cổ phiếu với giá 18.000 VNĐ một cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông thiểu số trong Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (Nam Khang) với tỷ lệ 1,07 cổ phiếu hiện hữu của Nam Khang được hoán đổi 1 cổ phiếu của Công ty. Việc hoán đổi này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Khang từ 55,37% lên 100%. Công ty đang hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển đổi hình thức Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang thành Công ty TNHH một thành viên Nam Khang.

Bất lợi thương mại từ việc hoán đổi cổ phiếu này là 12.192.898.594 VNĐ. Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Khang tại ngày hoán đổi với chi tiết như sau:

	VNĐ	
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.434.904.839	19.434.904.839
Các khoản đầu tư	28.300.000.000	28.300.000.000
Các khoản phải thu	81.060.570.321	81.060.570.321
Hàng tồn kho	398.806.639.744	398.806.639.744
Các tài sản ngắn hạn khác	7.636.769.900	7.636.769.900
Tài sản cố định	18.140.765.095	18.140.765.095
Các khoản đầu tư dài hạn	117.671.369.583	117.671.369.583
Các tài sản dài hạn khác	1.504.374.846	1.504.374.846
Điều chỉnh giảm trên hợp nhất	(59.926.322.788)	-
	<u>612.629.071.540</u>	<u>672.555.394.328</u>
Nợ phải trả	<u>(390.173.623.516)</u>	<u>(390.173.623.516)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>222.455.448.024</u>	<u>282.381.770.812</u>
Tỷ lệ sở hữu tăng thêm của Công ty – 44,63%	99.291.838.594	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh	(12.192.898.594)	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh thực hiện hoán đổi	<u>87.098.940.000</u>	

Kể từ ngày hoán đổi, Nam Khang đã đóng góp 46.390.021.790 VNĐ vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 Hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long

Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 7.005.961 cổ phiếu với giá 18.000 VNĐ một cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông thiểu số trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (ADC) với 1,69 cổ phiếu hiện hữu của ADC được hoán đổi 1 cổ phiếu của Công ty. Trong số 7.005.961 cổ phiếu mới phát hành có 2.297.598 cổ phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (một công ty con trong Tập đoàn) nắm giữ. Việc hoán đổi này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong ADC từ 56,08% lên 97,14% .

Bất lợi thương mại từ việc hoán đổi cổ phiếu này là 3.531.149.956 VNĐ. Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của ADC tại ngày hoán đổi với chi tiết như sau:

	VNĐ	
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.769.511.742	12.769.511.742
Các khoản phải thu	35.295.166.361	35.295.166.361
Hàng tồn kho	5.299.487.404	5.299.487.404
Các tài sản ngắn hạn khác	1.256.158.911	1.256.158.911
Các khoản đầu tư dài hạn	275.970.226.589	275.970.226.589
Các tài sản dài hạn khác	4.037.392.862	4.037.392.862
Điều chỉnh giảm trên hợp nhất	(2.464.892.060)	-
	<u>332.163.051.809</u>	<u>334.627.943.869</u>
Nợ phải trả	<u>(12.309.388.994)</u>	<u>(12.309.388.994)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>319.853.662.815</u>	<u>322.318.554.875</u>
Cổ đông thiểu số	88.281.683.956	
Cổ phiếu quỹ (<i>Thuyết minh số 27.1</i>)	41.356.764.000	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh	(3.531.149.956)	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh thực hiện hoán đổi	<u>126.107.298.000</u>	

Kể từ ngày hoán đổi, ADC đã đóng góp 17.728.607.131 VNĐ vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.4 Hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long

Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 1.110.965 cổ phiếu với giá 18.000 VNĐ một cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông thiểu số trong Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long (DC) với tỷ lệ 1,71 cổ phiếu hiện hữu của DC được hoán đổi 1 cổ phiếu của Công ty. Trong số 1.110.965 cổ phiếu mới phát hành có 41.547 cổ phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (một công ty con trong Tập đoàn) nắm giữ. Việc hoán đổi này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong DC từ 51% lên 77,74%.

Bất lợi thương mại từ việc hoán đổi cổ phiếu này là 1.473.951.461 VNĐ. Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của DC tại ngày hoán đổi chi tiết như sau:

	VNĐ	
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.823.114.181	4.823.114.181
Các khoản đầu tư ngắn hạn	16.000.000.000	16.000.000.000
Các khoản phải thu	894.478.374	894.478.374
Các tài sản ngắn hạn khác	473.086.302	473.086.302
Tài sản cố định và bất động sản đầu tư	93.640.385.309	93.640.385.309
Các khoản đầu tư dài hạn	411.193.640	411.193.640
Các tài sản dài hạn khác	1.281.637.069	1.281.637.069
	<u>117.523.894.875</u>	<u>117.523.894.875</u>
Nợ phải trả	<u>(36.697.250.454)</u>	<u>(36.697.250.454)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>80.826.644.421</u>	<u>80.826.644.421</u>
Cổ đông thiểu số	20.723.475.461	
Cổ phiếu quỹ (<i>Thuyết minh số 27.1</i>)	747.846.000	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh	<u>(1.473.951.461)</u>	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh thực hiện hoán đổi	<u>19.997.370.000</u>	

Kể từ ngày hoán đổi, DC đã đóng góp 536.709.509 VNĐ vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

4.5 Thoái vốn Công ty TNHH Nam Long – Mipha

Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn 36% sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long – Mipha (Nam Long – Mipha). Việc thoái vốn này đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long – Mipha từ 60% xuống 24%. Do đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả của Nam Long – Mipha không hợp nhất trong báo cáo tài chính kết thúc năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	2.106.816.356	3.195.568.732
Tiền gửi ngân hàng	302.058.722.340	114.392.695.543
Các khoản tương đương tiền	69.831.000.000	49.400.000.000
TỔNG CỘNG	<u>373.996.538.696</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 5,2%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải thu các bên thứ ba	108.216.608.522	145.714.881.580
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	5.508.347.832	49.550.326.092
TỔNG CỘNG	<u>113.724.956.354</u>	<u>195.265.207.672</u>
Các khoản phải thu khác (<i>Thuyết minh số 8</i>)	119.993.920.623	18.171.344.772
TỔNG CỘNG	<u>233.718.876.977</u>	<u>213.436.552.444</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.541.183.935)	(2.305.939.585)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>229.177.693.042</u>	<u>211.130.612.859</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	73.020.591.388	45.214.632.009
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	16.058.223.885	18.341.970.461
Khác	1.564.416.441	959.160.509
TỔNG CỘNG	<u>90.643.231.714</u>	<u>64.515.762.979</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm nộp thuế TNDN	12.019.634.653	6.207.045.245
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	73.303.848.865	5.910.742.179
Tạm ứng mua cổ phần	22.170.000.000	-
Phải thu khác liên quan dự án	6.722.732.303	2.859.157.845
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	454.972.263
Khác	5.777.704.802	2.739.427.240
TỔNG CỘNG	119.993.920.623	18.171.344.772

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.607.858.239.532	2.355.739.098.277
Thành phẩm	2.196.313.609	2.196.313.609
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	244.990.728	1.861.405.192
TỔNG CỘNG	2.610.299.543.869	2.359.796.817.078

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Dự án Long An (i)	1.343.257.181.183	1.245.608.320.795
Dự án Nguyễn Sơn	289.135.024.272	268.281.436.246
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án EWS") (i, ii)	277.963.830.610	245.564.411.680
Dự án Bình Dương (i)	193.979.866.999	181.627.287.299
Dự án Tân Thuận Đông	230.035.086.996	158.448.628.034
Khu dân cư 8C	102.353.246.192	86.836.223.092
Dự án Cần Thơ (i)	82.225.175.510	87.031.021.218
Dự án Phước Long B - Mở rộng	48.629.442.849	43.543.013.714
Dự án Hồ Tràm	-	22.310.589.892
Dự án Nhơn Trạch	10.829.115.659	10.737.494.166
Dự án Phước Long B - Cao tầng	20.740.150.957	1.059.910.742
Khác	8.710.118.305	4.690.761.399
TỔNG CỘNG	2.607.858.239.532	2.355.739.098.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 Binh Tan ("IEBT"), 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%.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty đã ký thỏa thuận nhượng tắc với IEBT, theo đó, Công ty mua lại 35% vốn góp của IEBT trong dự án Ehome Tiến Hùng và thanh lý Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với IEBT.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	35.423.832.186	34.115.137.069
Tạm ứng khác cho nhân viên	8.736.121.915	4.326.677.120
TỔNG CỘNG	44.159.954.101	38.441.814.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

11. 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:						VND
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	1.547.287.308	664.157.272	-	6.005.940.943
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.575.947.510)	-	-	(1.575.947.510)
Số cuối năm	43.522.472.312	10.459.934.890	6.078.055.293	4.865.567.354	983.333.846	65.909.363.695
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 năm	(1.959.997.389)	(1.173.540.333)	(1.234.257.616)	(506.225.193)	-	(4.874.020.531)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	905.649.186	-	-	905.649.186
Số cuối năm	(11.761.863.785)	(4.664.494.922)	(3.398.834.632)	(2.403.776.214)	(983.333.846)	(23.212.303.399)
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 năm	31.760.608.527	5.795.439.968	2.679.220.661	2.461.791.140	-	42.697.060.296
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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm	<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 năm	<u>(156.265.433)</u>	<u>(404.960.906)</u>	<u>(561.226.339)</u>
Số cuối năm	<u>(898.465.457)</u>	<u>(2.478.425.813)</u>	<u>(3.376.891.270)</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 năm	<u>10.791.789.522</u>	<u>636.059.410</u>	<u>11.427.848.932</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 18 và 25)</i>	<i>7.899.586.078</i>	-	<i>7.899.586.078</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm	<u>(1.331.634.612)</u>	<u>(2.151.742.467)</u>	<u>(3.483.377.079)</u>
Số cuối năm	<u>(7.540.172.007)</u>	<u>(11.682.435.638)</u>	<u>(19.222.607.645)</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 năm	<u>6.918.030.748</u>	<u>53.463.775.563</u>	<u>60.381.806.311</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 18 và 24)</i>	6.918.030.748	53.463.775.563	60.381.806.311

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

	VNĐ	
	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	428.133.209	4.727.668.003
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	<u>156.620.492.612</u>	<u>156.340.791.327</u>
TỔNG CỘNG	<u>157.048.625.821</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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	31 tháng 12 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013					
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá mua VNĐ	Phân chia lợi nhuận (lỗ) VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá mua VNĐ
Công ty TNHH Việt Hàn	Dịch vụ	-	-	-	-	-	40.420	4.042.000.000	4.176.158.319
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Dịch vụ	(*)	(*)	834.000.000	(405.866.791)	428.133.209	(*)	834.000.000	551.509.684
				834.000.000	(405.866.791)	428.133.209		4.876.000.000	4.727.668.003

(*) Công ty TNHH Okamura 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	31 tháng 12 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013					
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá mua VNĐ	Phân chia lợi nhuận (lỗ) VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá mua VNĐ
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Bất động sản	45	45	134.784.000.000	(1.736.790.649)	133.047.209.351	45	134.784.000.000	133.229.744.169
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Xây dựng và bất động sản	30	30	22.400.000.000	1.173.283.261	23.573.283.261	30	22.400.000.000	23.111.047.158
TỔNG CỘNG				157.184.000.000	(563.507.388)	156.620.492.612		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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

VNĐ

	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	31 tháng 12 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 (i)	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát (i)	150.000	1,25	2.409.000.000	2.250.000.000
Công ty TNHH ĐT & KD BĐS Nguyễn Phúc (ii)		66,7	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long-Mi Pha (iii)		24,0	7.890.104.123	-
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>				
Dự án Phú Hữu (iv)			-	56.711.245.266
Dự án 9B7 (v)			58.576.965.271	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			134.082.226.174	99.184.644.317

- (i) 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.
- (ii) Đây là khoản đầu tư Công ty dự kiến chuyển nhượng một phần sở hữu cho nhà đầu tư nước ngoài nhằm thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- (iii) Đây là khoản đầu tư Công ty dự kiến thoái vốn.
- (iv) Ngày 15 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thực hiện thanh lý quyết toán HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan.
- (v) 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

	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí xây dựng nhà mẫu	11.235.622.267	7.245.648.128
Công cụ, dụng cụ	430.820.806	567.015.627
Chi phí nâng cấp văn phòng	1.744.239.145	2.897.922.961
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	3.139.036.385	4.003.734.300
Khác	1.771.935.239	1.534.860.396
TỔNG CỘNG	18.321.653.842	16.249.181.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	VNĐ				
	Nguyên Sơn	Nam Long Hồng Phát	Nam Long ADC	Nam Long Mi Pha	Tổng cộng
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 năm (Thuyết minh số 4)	25.158.629.526	-	-	-	25.158.629.526
Số cuối năm	32.906.583.473	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	41.408.216.987
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 năm	(1.257.931.476)	(264.717.688)	(906.594.634)	(160.752.125)	(2.589.995.923)
Số cuối năm	(9.005.885.423)	(1.939.011.908)	(5.844.040.542)	(321.504.530)	(17.110.442.403)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	661.794.222	906.594.634	160.752.125	1.729.140.981
Số cuối năm	23.900.698.050	397.076.534	-	-	24.297.774.584

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	38.020.800.499	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)	84.718.481.932	139.563.042.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	31.157.280.355	128.510.257.855
TỔNG CỘNG	163.896.562.786	510.923.361.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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-20110 1128 ngày 16 tháng 11 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng số 1702-LAV-201400386 ngày 03 tháng 6 năm 2014	27.086.405.726	69.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân	10,5	Quyền sử dụng đất tại số 147 - 149 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; 21 căn nhà và quyền sử dụng đất của 21 lô đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 7 Quyền sử dụng đất tọa lạc tại An Thạnh, huyện Bến Lức, 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	13 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	7,8	Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thương 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 38.020.800.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vay cá nhân khác - bên thứ ba (*)	79.863.526.932	124.033.042.000
Vay cá nhân khác - bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>4.854.955.000</u>	<u>15.530.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>84.718.481.932</u>	<u>139.563.042.000</u>

(*) Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 10%-12%/năm tài trợ cho vốn lưu động của Nhóm Công ty.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải trả nhà thầu phụ - bên thứ ba	92.186.216.402	86.834.198.148
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>7.718.400.000</u>	<u>5.002.408.600</u>
TỔNG CỘNG	<u>99.904.616.402</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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 33.2)	69.367.598.425	49.376.900.390
Thuế giá trị gia tăng	25.438.849.711	36.373.716.817
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.608.844	2.852.116.017
Khác	147.613.820	57.049.948
TỔNG CỘNG	<u>98.553.670.800</u>	<u>88.659.783.172</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí thầu phụ	103.577.118.412	110.884.947.059
Chi phí bảo trì, bảo hành và chủ quyền căn hộ	25.942.131.623	26.576.857.999
Chi phí lãi vay	21.108.010.871	10.724.071.141
Khác	13.785.392.260	12.935.369.264
TỔNG CỘNG	<u>164.412.653.166</u>	<u>161.121.245.463</u>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	111.071.460.611
Phải trả bên liên quan (thuyết minh số 34)	104.069.123.443	42.566.272.236
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD (ii)	14.129.570.092	4.841.837.380
Phải trả dự án Long An	7.111.793.723	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, bảo hành	37.290.476.527	4.750.865.000
Ký quỹ đã nhận	444.750.000	967.525.000
Cổ tức phải trả cổ đông	1.131.417.749	930.867.460
Khác	10.098.908.922	7.598.718.340
TỔNG CỘNG	<u>307.383.101.067</u>	<u>224.226.587.977</u>

(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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ký quỹ thuê văn phòng	9.776.639.367	17.257.661.908
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.382.244.073	5.516.117.375
TỔNG CỘNG	13.158.883.440	22.773.779.283

25. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 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)	-	104.100.000.000
Vay ngân hàng (iii)	135.738.133.500	183.195.111.000
<i>In which:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	31.157.280.355	128.510.257.855
Nợ dài hạn	454.580.853.145	258.784.853.145
TỔNG CỘNG	485.738.133.500	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 VND 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

30 Quyền sử dụng đất (tương đương 25.898,6 m²) tại P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ; 109 Quyền sử dụng đất (tương đương 15.143,1 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 HĐHTKD dự án EWS.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty đã ký thỏa thuận nguyên tắc với IEBT, theo đó, Công ty mua lại 35% vốn góp của IEBT trong dự án Ehome Tiến Hùng và thanh lý tất cả các khoản vay liên quan đến IEBT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
China Trust Commercial Bank				
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN660- 13, ngày 19 tháng 7 năm 2013	21.000.000.000	Thanh toán hàng quý đến ngày 26 tháng 1 năm 2017	7,8	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/HĐTĐ ngày 13 tháng 12 năm 2012	114.738.133.500	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	135.738.133.500			

26. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Số đầu năm	3.687.158.573	4.723.247.837
Trích lập quỹ	15.279.679.420	4.814.196.032
Sử dụng quỹ	(5.378.946.282)	(5.850.285.296)
Số cuối năm	13.587.891.711	3.687.158.573

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	Tổng cộng	VNĐ
Năm trước									
Số đầu năm	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	-	-	-	-	-	-	21.174.500.545	21.174.500.545	
Trích lập quỹ	-	-	-	622.743.030	102.253.565	(443.865.000)	(4.122.310.143)	(3.397.313.548)	
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(443.865.000)	-	(443.865.000)	
Số cuối năm	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	
Năm nay									
Số đầu năm	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	178.430.536.635	-	-	-	-	-	433.430.536.635	
Phát hành cổ phiếu hoán đổi	129.557.560.000	102.742.048.000	(42.104.610.000)	-	-	-	-	190.194.998.000	
Lỗ thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	95.334.824.374	95.334.824.374	
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(58.623.580.674)	(58.623.580.674)	
Trích quỹ	-	-	-	1.322.551.842	353.545.908	(1.631.342.458)	(16.955.777.170)	(15.279.679.420)	
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(1.631.342.458)	-	(1.631.342.458)	
Số cuối năm	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	3.315.771.524	7.613.955.475	1.827.848.341	218.674.532.245	1.933.452.802.272	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	31 tháng 12 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
	Số lượng	VNĐ	Số lượng	VNĐ
Cổ phiếu đã được duyệt	133.969.279	1.339.692.790.000	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>	133.969.279	1.339.692.790.000	95.513.523	955.135.230.000
Cổ phiếu phổ thông	133.969.279	1.339.692.790.000	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>	6.502.165	60.464.200.000	4.163.020	18.359.590.000
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	60.464.200.000	4.163.020	18.359.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	127.467.114	1.279.228.590.000	91.350.503	936.775.640.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

27.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VNĐ	
	31 tháng 12 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 bằng tiền thu phát hành cổ phiếu	255.000.000.000	-
Vốn góp tăng thông qua hoán đổi cổ phiếu	129.557.560.000	-
Vốn góp cuối năm	<u>1.339.692.790.000</u>	<u>955.135.230.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Vốn điều lệ đã góp	48.117.163.020	215.610.437.091
Thặng dư vốn	5.606.847.374	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	12.133.174	4.593.091.368
Quỹ dự phòng tài chính	113.560.582	559.594.393
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	115.376.384	1.006.593.182
Lợi nhuận chưa phân phối	<u>4.117.887.740</u>	<u>33.375.501.839</u>
TỔNG CỘNG	<u>57.426.688.274</u>	<u>292.143.245.215</u>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phần lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>7.885.389.175</u>	<u>13.317.560.434</u>

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	869.329.244.476	609.775.251.840
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ</i>	<i>830.639.657.808</i>	<i>581.209.617.825</i>
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>18.011.849.172</i>	<i>16.929.657.264</i>
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	<i>20.677.737.496</i>	<i>11.635.976.751</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	<u>(2.400.191.889)</u>	<u>(8.028.746.248)</u>
Doanh thu thuần	<u>866.929.052.587</u>	<u>601.746.505.592</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ</i>	<i>828.239.465.919</i>	<i>573.180.871.577</i>
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>18.011.849.172</i>	<i>16.929.657.264</i>
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	<i>20.677.737.496</i>	<i>11.635.976.751</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	12.934.121.565	5.262.108.894
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	14.594.685.497	5.019.464.067
Cổ tức	-	74.958.750
Khác	-	56.000.000
TỔNG CỘNG	<u>27.528.807.062</u>	<u>10.412.531.711</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	539.840.368.445	350.019.988.999
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.337.292.282	11.250.504.996
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	13.577.905.825	8.980.479.828
TỔNG CỘNG	<u>562.755.566.552</u>	<u>370.250.973.823</u>

31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi ngân hàng	10.820.914.492	30.032.327.113
Chia lãi dự án hợp tác đầu tư	-	8.087.016.987
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.579.842.500	57.970.585
Khác	3.753.865.929	1.616.729.966
TỔNG CỘNG	<u>18.154.622.921</u>	<u>39.794.044.651</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	29.949.871.115	4.182.328.487
Bất lợi thương mại	17.198.000.011	-
Hoàn nhập khoản lợi nhuận phải trả Indochina Land Binh Tan	7.224.500.545	-
Hoàn nhập dự phòng	1.074.947.918	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	624.865.163	374.573.119
Các khoản khác	3.827.557.478	3.807.755.368
Chi phí khác	(6.117.519.998)	(4.503.219.543)
Khác	(6.117.519.998)	(4.503.219.543)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>23.832.351.117</u>	<u>(320.891.056)</u>

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	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 32.2)	59.082.271.416	28.999.114.723
Thu nhập TNDN hoãn lại	<u>(23.008.873.611)</u>	<u>(7.863.932.682)</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.073.397.805</u>	<u>21.135.182.041</u>

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 năm' tài chính.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	49.376.900.390	106.914.243.375
Thuế phát sinh trong năm	59.082.271.416	28.999.114.723
Cần trừ thuế TNDN nộp trong kỳ và thuế giá trị gia tăng được hoàn lại	-	(17.552.183.870)
Thuế TNDN tạm tính trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.060.599.244	(357.169.439)
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trong năm	<u>(43.152.172.625)</u>	<u>(68.627.104.399)</u>
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>69.367.598.425</u>	<u>49.376.900.390</u>

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Indochina Ehome Bình Tân	Bên liên quan	Lãi vay dự án EWS	25.223.665.943
		Trả nợ vay	59.806.870.000
		Phải trả khác	74.307.457.500
Công ty TNHH ĐT & KD BĐS Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Góp vốn	60.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia dự án	18.000.000.000
Công ty TNHH Nam Long Mipha	Bên liên quan	Chuyển phần vốn góp đầu tư vào công ty con	8.640.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần sang công ty liên kết	12.960.000.000
		Dịch vụ tư vấn	2.924.456.957
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu Ehome 5	1.120.000.000
		Chi phí dịch vụ thuê xe	685.000.000
		Cổ tức	632.087.886
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	7.741.922.314
		Chuyển nhượng cổ phần công ty Nguyễn Sơn	10.341.000.000
		Tạm ứng mua vốn cổ phần	13.350.000.000
		Hoàn tiền vay	10.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Giá trị</i>
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	4.490.560.326
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	Hoàn tiền vay	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Hoàn tiền vay	500.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức	4.764.857.390

Vào ngày kết thúc năm 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 Nam Long - Mipha	Công ty liên quan	Dịch vụ tư vấn	3.216.902.653
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ xây dựng	940.229.192
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>5.508.347.832</u>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH Mì Pha	Bên liên quan	Tạm ứng	505.668.846
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ dự án Phú Hữu	18.000.000.000
		Thu tiền góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án Phú Hữu	39.702.732.804
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí trả hộ	113.404.095
		Tạm mượn	1.632.043.120
Nguyễn Xuân Quang	Bên liên quan	Tạm ứng mua cổ phần	13.350.000.000
TỔNG CỘNG			<u>73.303.848.865</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18.3)				
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	1.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	3.854.955.000	
TỔNG CỘNG			4.854.955.000	
Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)				
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000	
TỔNG CỘNG			7.718.400.000	
Phải trả, phải nộp khác (Thuyết minh số 33)				
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.538.000.000	
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Phải trả khác	99.531.123.443	
TỔNG CỘNG			104.069.123.443	

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	4.540.960.910	2.616.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	5.662.635.015	8.119.171.566
TỔNG CỘNG	10.203.595.925	10.735.171.566

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	95.334.824.374	21.174.500.545
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	113.683.173	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>	839	232

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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

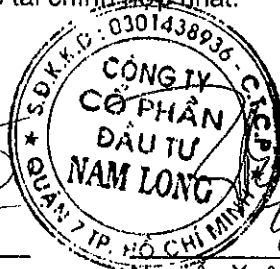
Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

Ngày 12 tháng 2 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2015

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 lợi nhuận thuần hợp nhất sau thuế của Công ty trong quý 4 năm 2014 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2014 (đồng)	Quý 4.2013 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi (tăng/giảm)
A	B	(1)	(2)	(3)= (1)-(2) / (2)
1	Doanh thu thuần	500.156.199.395	248.407.276.676	101%
2	Lợi nhuận thuần sau thuế	111.822.868.708	64.351.828.687	74%

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2014 của Công ty đạt 500 tỷ đồng (tăng 101% so với doanh thu cùng kỳ năm 2013). 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 A1-A2-A3-A4, khoảng 278 tỷ đồng), Ehome 4 (khoảng 35 tỷ đồng), Ehome 5 (Block B, khoảng 130 tỷ đồng) và đất nền (khoảng 25 tỷ đồng). Bàn giao hàng loạt sản phẩm của dự án Ehome Tây Sài Gòn và Ehome 5 trong quý 4 năm 2014 đã làm doanh thu quý 4 năm 2014 tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm 2014. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý 4 đạt 112 tỷ đồng, tăng 74% so với cùng kỳ năm 2013

Kết quả kinh doanh năm 2014 cải thiện rõ rệt so với năm 2013, doanh thu thuần và lợi nhuận thuần tăng trưởng lần lượt 44% và 199% so với năm 2013. Tốc độ tăng trưởng đột phá lợi nhuận thuần năm 2014 so với năm 2013 chủ yếu do những yếu tố sau:

- Doanh thu tăng trưởng ở mức cao 44% so với doanh thu năm 2013.
- Lợi nhuận từ hoạt động hoán đổi cổ phiếu đóng góp vào lợi nhuận trong năm 17 tỷ đồng.
- Thu nhập tài chính tăng cao khoảng 17 tỷ đồng, đóng góp từ thoái vốn các khoản đầu tư và lãi tiền gửi ngân hàng.
- Chi phí tài chính (chủ yếu chi phí lãi vay) được kiểm soát chặt chẽ làm giảm chi phí tài chính trong năm 22 tỷ đồng.
- Công ty đã tăng cường quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp hiệu quả hơn.



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

Ngày 12 tháng 2 năm 2015