

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 38

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.932.255.279.195</b>	<b>1.416.143.418.632</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>326.003.924.878</b>	<b>144.286.661.158</b>
111	1. Tiền		267.172.924.878	104.986.661.158
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.831.000.000	39.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>201.576.890.411</b>	<b>113.708.890.411</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	201.576.890.411	113.708.890.411
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>348.004.127.549</b>	<b>295.288.398.950</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	124.182.480.429	205.419.031.124
132	2. Trả trước cho người bán	7	64.087.534.356	51.944.980.214
135	3. Các khoản phải thu khác	8	159.898.243.324	38.088.518.172
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	6	(164.130.560)	(164.130.560)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.003.596.391.793</b>	<b>814.929.500.962</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	1.003.596.391.793	814.929.500.962
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.073.944.564</b>	<b>47.929.967.151</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	9.924.444.444
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.521.679.209	5.748.068.016
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	36.552.265.355	32.257.454.691
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.198.453.016.545</b>	<b>1.760.723.435.186</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.062.334.854</b>	<b>2.619.240.627</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.765.152.743	1.608.807.587
222	Nguyên giá		6.204.722.234	4.585.087.689
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.439.569.491)	(2.976.280.102)
227	2. Tài sản vô hình	12	878.909.384	1.010.433.040
228	Nguyên giá		2.974.768.598	2.722.175.348
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.095.859.214)	(1.711.742.308)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		418.272.727	-
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>3.732.867.791</b>	<b>3.917.228.347</b>
241	Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.291.376.279)	(2.107.015.723)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>2.157.754.216.754</b>	<b>1.733.175.555.424</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.494.232.375.800	1.172.289.144.445
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14.2	157.184.000.000	161.226.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	14.3	508.049.626.314	401.372.196.339
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.711.785.360)	(1.711.785.360)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>32.903.597.146</b>	<b>21.011.410.788</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	21.994.680.458	11.961.968.684
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		6.899.556.658	5.535.271.859
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	4.009.360.030	3.514.170.245
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.130.708.295.740</b>	<b>3.176.866.853.818</b>


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


VNĐ

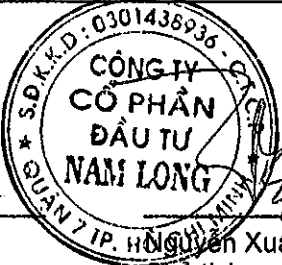
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.067.315.807.257</b>	<b>1.757.532.494.318</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.608.455.405.020</b>	<b>1.500.900.634.621</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	102.990.558.355	448.725.400.975
312	2. Phải trả người bán	18	221.533.348.570	47.847.126.902
313	3. Người mua trả tiền trước	19	578.623.132.937	348.275.107.690
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	54.786.245.257	75.582.056.260
315	5. Phải trả người lao động		11.517.693.370	915.781.437
316	6. Chi phí phải trả	21	141.757.403.245	130.697.971.139
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	498.284.938.803	448.612.507.435
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	(1.037.915.517)	244.682.783
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>458.860.402.237</b>	<b>256.631.859.697</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		5.758.780.151	7.793.419.401
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	441.980.853.145	237.784.853.145
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		11.120.768.941	11.053.587.151
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>25.1</b>	<b>2.063.392.488.483</b>	<b>1.419.334.359.500</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.063.392.488.483</b>	<b>1.419.334.359.500</b>
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
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		294.966.733.631	316.638.749.283
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.130.708.295.740</b>	<b>3.176.866.853.818</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	2.615	2.538
- Đô la Singapore	179	179

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 12 tháng 2 năm 2015

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	26.1	496.511.299.302	264.810.616.327	841.847.867.438	588.730.918.175
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(870.517.445)	-	(2.400.191.889)	(2.514.200.793)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	495.640.781.857	264.810.616.327	839.447.675.549	586.216.717.382
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(391.467.177.327)	(175.648.746.351)	(663.047.113.355)	(418.164.551.866)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		104.173.604.530	89.161.869.976	176.400.562.194	168.052.165.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	27.348.272.895	10.037.203.568	65.002.082.983	29.225.582.427
22	7. Chi phí tài chính	28	(17.817.466.232)	(18.728.707.066)	(49.912.426.159)	(56.466.294.167)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.527.223.806)	(7.814.852.435)	(23.949.436.347)	(31.726.569.713)
24	8. Chi phí bán hàng		(45.447.572.831)	(13.578.132.082)	(71.577.592.553)	(37.883.828.513)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(21.884.146.043)	(16.632.799.187)	(68.832.082.510)	(66.810.138.674)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		46.372.692.319	50.259.435.209	51.080.543.955	36.117.486.589
31	11. Thu nhập khác	29	7.782.324.384	2.373.939.333	8.505.218.252	3.058.158.110
32	12. Chi phí khác	29	(4.652.542.049)	(1.937.667.685)	(4.652.640.550)	(2.448.934.393)
40	13. Lợi nhuận khác	29	3.129.782.335	436.271.648	3.852.577.702	609.223.717
50	14. Lãi kế toán trước thuế		49.502.474.654	50.695.706.857	54.933.121.657	36.726.710.306
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	(15.290.327.992)	(17.444.150.125)	(16.532.694.484)	(17.653.281.039)
52	16. Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		1.297.103.009	1.312.731.320	1.297.103.009	854.915.475
60	17. Lãi sau thuế TNDN		35.509.249.671	34.564.288.052	39.697.530.182	19.928.344.742

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 12 tháng 2 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>54.933.121.657</b>	<b>36.726.710.306</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11, 12, 13	1.031.766.851	1.119.920.054
03	Trích dự phòng		-	1.711.785.360
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		3.579.842.500	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(64.992.670.050)	(29.225.582.427)
06	Chi phí lãi vay	28	23.949.436.347	31.726.569.713
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>18.501.497.305</b>	<b>42.059.403.006</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(29.271.058.562)	(123.648.409.160)
10	Tăng hàng tồn kho		(175.715.848.880)	(22.707.936.186)
11	Tăng các khoản phải trả		409.748.885.184	113.784.310.551
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(10.971.795.088)	3.689.237.311
13	Tiền lãi vay đã trả		(41.272.557.976)	(60.991.014.399)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.421.241.777)	(38.966.064.144)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.529.723.899	540.000.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.379.772.300)	(3.337.614.105)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>143.747.831.805</b>	<b>(89.578.087.126)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.290.500.522)	(513.375.455)
23	Tiền chi cho vay		(89.150.043.120)	(81.183.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.928.356.000	26.600.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(218.428.252.118)	(17.420.012.716)
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		30.841.925.304	11.199.863.614
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(246.492.514.456)</b>	<b>(49.586.480.490)</b>

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

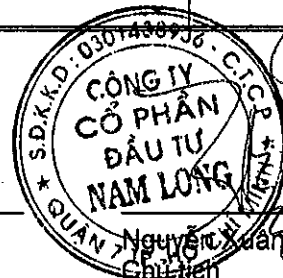
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		459.000.000.000	-
33	Tiền vay nhận được		452.432.594.000	595.119.483.120
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(567.576.349.620)	(393.311.608.500)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(59.394.298.009)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		284.461.946.371	201.807.874.620
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		181.717.263.720	62.643.307.004
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		144.286.661.158	81.643.354.154
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	326.003.924.878	144.286.661.158

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	-

Phạm Thị Dương Liễu  
 Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang  
 Chủ tịch

Ngày 12 tháng 2 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 ngày 27 tháng 12 năm 2005 và 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 3 tháng 2 năm 2015

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có tám công ty con, và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản

Công ty 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 RIÊNG (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 kinh doanh đã đăng ký của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sân giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở 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 riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

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

**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 Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.5 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 riêng 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Chi phí phát triển đất cho việc phát triển dự án bất động sản để bán được ghi nhận như hàng tồn kho. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không hao mòn.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("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.

**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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 - 25 năm
------------------------	------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 chỉ xảy ra 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng:

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

#### 3.10 *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### 3.11 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 các công ty liên doanh**

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**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 năm 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 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**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 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 niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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 số 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 Công ty là VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.17 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 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 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 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 khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi 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 và căn hộ mà 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 Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

##### *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 riêng.

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; và
- ▶ 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; và
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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 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
- ▶ 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.

**3.20 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 riêng thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay 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 riêng, 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. 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác và vay.

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

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



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

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

**3.20 Công cụ tài chính**

*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 riêng nếu, và chỉ nếu, 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.

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	847.053.467	1.652.174.381
Tiền gửi ngân hàng	266.325.871.411	103.334.486.777
Các khoản tương đương tiền	58.831.000.000	39.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>326.003.924.878</u></b>	<b><u>144.286.661.158</u></b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất 5,2%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 31</i> ) (*)	<u>201.576.890.411</u>	<u>113.708.890.411</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>201.576.890.411</u></b>	<b><u>113.708.890.411</u></b>

(\*) Khoản cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	31.021.092.591	86.930.536.699
Phải thu từ bên thứ ba	<u>93.161.387.838</u>	<u>118.488.494.425</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.182.480.429</b>	<b>205.419.031.124</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(164.130.560)</u>	<u>(164.130.560)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>124.018.349.869</u></b>	<b><u>205.254.900.564</u></b>

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên thứ ba	47.991.403.240	33.537.486.748
Tạm ứng mua đất và các dự án bất động sản	15.899.773.885	18.407.493.466
Tạm ứng cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	196.357.231	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.087.534.356</b>	<b>51.944.980.214</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn BCC dự án P.Hữu - Bên liên quan	39.702.732.804	-
Lãi vay từ bên liên quan	38.586.505.743	18.391.296.990
Ứng trước mua CP Cty Nam Phan - Bên thứ 3	22.170.000.000	-
Cổ tức từ bên liên quan	18.327.800.000	238.400.000
Ứng trước mua CP Cty Nam Phan - Bên liên quan	13.350.000.000	-
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	11.932.863.653	6.117.648.822
Phải thu khác từ bên liên quan	10.334.555.348	10.296.177.510
Trả trước tiền mua đất từ bên liên quan	2.079.195.184	2.079.195.184
Phải thu khác - các bên liên quan	1.632.043.120	-
Lệ phí trước bạ nộp hộ khách hàng	665.298.975	592.700.860
Phải thu cổ tức từ bên thứ ba	80.000.000	-
Khác	1.037.248.497	373.098.806
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.898.243.324</b>	<b>38.088.518.172</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	124.012.832.199	31.005.069.684
<i>Bên thứ ba</i>	35.885.411.125	7.083.448.488

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
<i>Trong đó:</i>		
Dự án E.Home Tây Sài Gòn (dự án "EWS") (ii)(i)	334.121.284.398	225.096.162.747
Dự án Tân Thuận Đông	223.700.782.677	151.297.345.503
Dự án Bình Dương (i)	214.637.809.966	186.812.081.270
Dự án Cần Thơ (i)	78.380.629.166	81.473.646.627
Dự án Long An (i)	77.804.711.619	113.623.330.181
Dự án Phước Long B - mở rộng	48.629.442.849	43.391.162.303
Dự án Nhơn Trạch	10.829.115.659	10.737.494.166
Dự án Phước Long B – Cao tầng	7.871.372.425	1.059.910.742
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	994.550.229	785.896.996
Dự án Gò Ô Môi	764.953.802	310.982.206
Các dự án khác	5.861.739.003	341.488.221
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.003.596.391.793</u></b>	<b><u>814.929.500.962</u></b>

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng, Thành phố Cần Thơ;
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương; và
- Quyền sử dụng đất tại phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM

(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 nguyên 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**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất dự án	29.200.000.000	28.685.670.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	7.352.265.355	3.571.784.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.552.265.355</u></b>	<b><u>32.257.454.691</u></b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VNĐ
Số đầu năm	506.130.109	1.403.328.285	1.239.136.395	1.436.492.900	4.585.087.689
Mua mới	-	-	1.068.627.273	551.007.272	1.619.634.545
Số cuối năm	506.130.109	1.403.328.285	2.307.763.668	1.987.500.172	6.204.722.234
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(334.051.527)	(392.931.923)	(982.282.648)	(1.267.014.004)	(2.976.280.102)
Khấu hao trong năm	(28.471.428)	(56.133.132)	(229.863.224)	(148.821.605)	(463.289.389)
Số cuối năm	(362.522.955)	(449.065.055)	(1.212.145.872)	(1.415.835.609)	(3.439.569.491)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	172.078.582	1.010.396.362	256.853.747	169.478.896	1.608.807.587
Số cuối năm	143.607.154	954.263.230	1.095.617.796	571.664.563	2.765.152.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>	<i>VNĐ</i>
				<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	281.743.975	2.440.431.373		2.722.175.348
Mua mới	-	252.593.250		252.593.250
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>2.693.024.623</u>		<u>2.974.768.598</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	(1.711.742.308)		(1.711.742.308)
Khấu trừ trong năm	-	(384.116.906)		(384.116.906)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(2.095.859.214)</u>		<u>(2.095.859.214)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>728.689.065</u>		<u>1.010.433.040</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>597.165.409</u>		<u>878.909.384</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>		<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VNĐ</i>
				<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm và cuối năm	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>		<u>6.024.244.070</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(2.107.015.723)	-		(2.107.015.723)
Khấu hao trong năm	(184.360.556)	-		(184.360.556)
Số cuối năm	<u>(2.291.376.279)</u>	<u>-</u>		<u>(2.291.376.279)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>3.318.489.990</u>	<u>598.738.357</u>		<u>3.917.228.347</u>
Số cuối năm	<u>3.134.129.434</u>	<u>598.738.357</u>		<u>3.732.867.791</u>

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	903.274.855	1.019.608.307
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(777.685.856)	(990.763.554)

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	1.494.232.375.800	1.172.289.144.445
Đầu tư vào công ty liên doanh ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	157.184.000.000	157.184.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	-	4.042.000.000
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 14.3</i> )	508.049.626.314	401.372.196.339
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.711.785.360)	(1.711.785.360)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.157.754.216.754</u></b>	<b><u>1.733.175.555.424</u></b>

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư (VNĐ)	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (ii)	97,14	286.698.033.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn (i)	83,71	163.898.852.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long (ii)	77,74	52.937.760.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát (i)	75,25	47.782.500.000	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	70,00	4.200.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (i)	99,34	735.988.540.000	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang (ii)	100,00	201.981.690.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.494.232.375.800</u></b>		

(i) Các công ty con vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và đến ngày lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(ii) Vào ngày 30 tháng 10 năm 2014, công ty đã kết thúc việc hoán đổi cổ phiếu của công ty Cổ phần phát triển Nam Long. Nâng tổng số lượng cổ phiếu nắm giữ tại Nam Long DC lên 77,74% vốn điều lệ.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2014, công ty đã kết thúc việc hoán đổi cổ phiếu của công ty Cổ phần đầu tư Nam Khang, nâng tổng số lượng cổ phiếu nắm giữ tại công ty Nam Khang lên 100% vốn điều lệ. Công ty Nam Khang hiện đang hoàn tất thủ tục chuyển sang công ty TNHH Một thành viên Nam Khang.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2014, công ty đã kết thúc việc hoán đổi cổ phiếu của công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long ADC. Nâng tổng số lượng cổ phiếu nắm giữ tại Nam Long ADC lên 97,14% vốn điều lệ.

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh (i) (Thuyết minh số 31)	157.184.000.000	157.184.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	-	4.042.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.184.000.000</u></b>	<b><u>161.226.000.000</u></b>

(i) Đầu tư vào công ty liên doanh:

	Năm nay		Năm trước	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị sổ sách khoản đầu tư (VNĐ)	Giá trị sổ sách khoản đầu tư (VNĐ)	Ngành nghề kinh doanh
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	30	22.400.000.000	22.400.000.000	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	45	134.784.000.000	134.784.000.000	Xây dựng và bất động sản
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>157.184.000.000</u></b>	<b><u>157.184.000.000</u></b>	

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

	Năm nay		Năm trước	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư (VNĐ)	Giá mua của khoản đầu tư (VNĐ)	Ngành nghề kinh doanh
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Việt Hàn	25	-	4.042.000.000	Xây dựng và bất động sản



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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
<b>Đầu tư vào các công ty khác</b>				
Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (i)	200.000	4,00	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH ĐT & KD BDS Nguyễn Phúc (ii)		66,67	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long-Mi Pha (iii)		24	8.640.000.000	-
<b>Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</b>				
Dự án Long An (iv)			211.276.056.102	154.660.177.002
Dự án Phú Hữu (v)			-	56.711.245.266
Dự án 9B7 (vi)			58.576.965.271	35.017.242.271
Dự án Tân Thuận Đông			1.392.889.780	1.392.889.780
<b>Các dự án khác (vii)</b>			<b>166.163.715.161</b>	<b>151.590.642.020</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>508.049.626.314</b>	<b>401.372.196.339</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Đầu tư vào các HĐHTKD với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>				
			377.439.771.263	306.250.819.022
<i>Đầu tư dài hạn khác vào bên thứ ba</i>				
			130.609.855.051	95.121.377.317

- (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 sẽ chuyển nhượng một phần sở hữu trong năm 2015 cho nhà đầu tư nước ngoài nhằm thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- (iii) Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn 36% sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long – Mìpha (Nam Long – Mìpha). Việc thoái vốn này đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long – Mìpha từ 60% xuống 24%. Vì vậy công ty không còn là công ty con của Nam Long. Mặt khác, đây là khoản đầu tư Công ty có kế hoạch thoái vốn trong năm 2015.
- (iv) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với quy mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 70%.
- (v) 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.
- (vi) 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%.
- (vii) Đây là những khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn") và Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("NLHP") để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này.

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bán hàng, nhà mẫu	18.447.039.293	3.215.263.064
Công cụ dụng cụ	1.744.239.145	2.881.366.710
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	1.695.601.852	5.768.097.612
Khác	107.800.168	97.241.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.994.680.458</u></b>	<b><u>11.961.968.684</u></b>

**16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc bảo lãnh ngân hàng	1.949.476.755	1.934.636.970
Đặt cọc thuê văn phòng cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.431.051.275	1.431.051.275
Đặt cọc thuê văn phòng cho bên thứ ba	628.832.000	148.482.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.009.360.030</u></b>	<b><u>3.514.170.245</u></b>

**17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	188.710.557.120
Vay ngắn hạn từ tổ chức (Thuyết minh số 17.1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17.2)	7.297.955.000	22.590.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.3)	62.935.323.000	107.314.586.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	22.757.280.355	120.110.257.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>102.990.558.355</u></b>	<b><u>448.725.400.975</u></b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

### 17.1 Vay ngắn hạn từ tổ chức

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

Bên cho vay	Cuối năm VNĐ	Tiền gốc vay VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC</b>					
Hợp đồng vay số 2014-NLIC-SMC ngày 22 tháng 4 năm 2014	10.000.000.000	10.000.000.000	ngày 22 tháng 4 năm 2015	12%/năm	Tin chấp

### 17.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan như sau:

Bên cho vay	Cuối năm VNĐ	Tiền gốc vay VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long</b>					
Hợp đồng vay ngày 17 tháng 10 năm 2014	3.000.000.000	3.000.000.000	ngày 16 tháng 4 năm 2015	10%/năm	Tin chấp
<b>Vay các bên liên quan khác</b>					
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	1.000.000.000	1.000.000.000	tháng 6 năm 2015	12%/năm	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	3.297.955.000	3.297.955.000	tháng 11 năm 2015	12%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.297.955.000</b>				

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

**17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**17.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân khác**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay cá nhân khác - bên thứ ba	62.935.323.000	107.314.586.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.935.323.000</b>	<b>107.314.586.000</b>

Vay cá nhân khác thể hiện các khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 10% - 12%/năm để tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2015.

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 31)	215.498.490.434	33.706.333.617
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	6.034.858.136	14.140.793.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.533.348.570</b>	<b>47.847.126.902</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ bên thứ ba (*)	569.819.132.937	347.971.107.690
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.804.000.000	304.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>578.623.132.937</b>	<b>348.275.107.690</b>

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.499.815.137	39.662.048.771
Thuế giá trị gia tăng	17.812.882.298	33.318.908.707
Thuế thu nhập cá nhân	2.372.125.664	2.601.098.782
Các khoản phí, lệ phí	101.422.158	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.786.245.257</b>	<b>75.582.056.260</b>

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê phụ	99.035.973.579	105.426.487.808
Chi phí lãi vay - bên thứ ba	20.242.274.820	8.554.081.150
Chi phí bảo trì và bảo hành công trình	17.113.616.871	14.541.359.274
Chi phí lãi vay - bên liên quan	303.822.767	565.911.111
Chi phí hoạt động kinh doanh khác	5.061.715.208	1.610.131.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.757.403.245</u></b>	<b><u>130.697.971.139</u></b>

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	445.563.789.112	410.956.416.848
Phải trả khác cho bên thứ ba	52.721.149.691	37.656.090.587
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>498.284.938.803</u></b>	<b><u>448.612.507.435</u></b>

**23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	244.682.783	1.823.800.999
Trích lập quỹ	423.000.000	1.724.852.212
Sử dụng quỹ	<u>(1.705.598.300)</u>	<u>(3.303.970.428)</u>
<b>Số cuối năm (*)</b>	<b><u>(1.037.915.517)</u></b>	<b><u>244.682.783</u></b>

(\*) Theo kết quả kinh doanh trong báo cáo này, công ty đã đạt kế hoạch đề ra năm 2014. Vì vậy, công ty sẽ trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi vào quý 2 năm 2015 sau khi có Nghị quyết từ Đại hội đồng cổ đông năm 2014.

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

**24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn		
Vay từ ngân hàng (i)	114.738.133.500	153.795.111.000
Vay từ bên liên quan (ii)	-	104.100.000.000
Trái phiếu phát hành (iii)	350.000.000.000	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>464.738.133.500</b>	<b>357.895.111.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	22.757.280.355	120.110.257.855
Nợ dài hạn	441.980.853.145	237.784.853.145

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Tiền gốc vay VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt nam Thịnh Vượng</b>				
Hợp đồng vay Số HCM/12/0046/HĐ TD ngày 13 tháng 12 năm 2012	114.738.133.500	300.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	11.95%/năm

**Điều khoản thế chấp khoản vay**

32 quyền sử dụng đất trên diện tích 101.124 m<sup>2</sup> tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương; 3 quyền sử dụng đất trên diện tích 361.624 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng làm tài sản thế chấp khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 9).

(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.

(iii) 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**

30 Quyền sử dụng đất (tương đương 25.898,6 m<sup>2</sup>) tại P.Hưng Thạnh, Q.Cái Răng, TP. Cần Thơ; 109 Quyền sử dụng đất (tương đương 15.143,1 m<sup>2</sup>), 20 Quyền sử dụng đất & nhà (tương đương 2.793,8 m<sup>2</sup>), 01 Quyền sử dụng đất 64ha tại xã An Thạnh, Bến Lức, Long An; 01 Quyền sử dụng đất (tương đương 2.251 m<sup>2</sup>) tại P.An Lạc, Bình Tân, TP.HCM; Quyền sử dụng đất & nhà tại 73-75 Trần Trọng Cung, TP.HCM.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	298.435.256.753	1.401.130.866.970
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.928.344.742	19.928.344.742
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.724.852.212)	(1.724.852.212)
Số cuối năm	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	316.638.749.283	1.419.334.359.500
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	316.638.749.283	1.419.334.359.500
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	255.000.000.000	178.430.536.635	-	-	433.430.536.635
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi	129.557.560.000	102.742.048.000	-	-	232.299.608.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	39.697.530.182	39.697.530.182
Chia cổ tức	-	-	-	(60.946.545.834)	(60.946.545.834)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(423.000.000)	(423.000.000)
Số cuối năm	1.339.692.790.000	422.792.104.687	5.940.860.165	294.966.733.631	2.063.392.488.483

### 25.2 *Vốn cổ phần đã góp*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng cộng VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi
Góp bằng tiền mặt	530.090.750.000	-	275.090.750.000	27.509.075
Bằng hình thức khác	809.602.040.000	-	680.044.480.000	68.004.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.339.692.790.000</b>	<b>-</b>	<b>955.135.230.000</b>	<b>95.513.523</b>

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

**26. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>841.847.867.438</b>	<b>588.730.918.175</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố</i>	817.415.601.439	555.179.145.764
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.528.991.144	32.532.164.104
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	903.274.855	1.019.608.307
<b>Trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	<u>(2.400.191.889)</u>	<u>(2.514.200.793)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>839.447.675.549</u></b>	<b><u>586.216.717.382</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	815.015.409.550	552.664.944.971
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.528.991.144	32.532.164.104
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	903.274.855	1.019.608.307

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	20.195.208.753	16.017.337.826
Cổ tức	20.049.734.928	5.286.920.000
Lãi do nhượng bán các khoản đầu tư	13.604.000.000	5.019.464.067
Lãi tiền gửi ngân hàng	<u>11.153.139.302</u>	<u>2.901.860.534</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.002.082.983</u></b>	<b><u>29.225.582.427</u></b>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	656.057.751.670	388.658.551.234
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	6.211.675.829	28.515.237.078
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>777.685.856</u>	<u>990.763.554</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>663.047.113.355</u></b>	<b><u>418.164.551.866</u></b>



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

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	23.949.436.347	31.726.569.713
Chia lợi nhuận cho đối tác HĐHTKD - dự án EWS	20.353.776.998	18.577.287.116
Chia lợi nhuận cho đối tác HĐHTKD - dự án Bình Dương	-	3.774.401.915
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	1.711.785.360
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.579.842.500	-
Khác	2.029.370.314	676.250.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.912.426.159</u></b>	<b><u>56.466.294.167</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>8.505.218.252</b>	<b>3.058.158.110</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	624.865.163	374.573.119
Hoàn nhập lãi phải chia dự án Tiến Hùng-IL	7.224.500.545	-
Khác	655.852.544	2.683.584.991
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4,652,640,550)</b>	<b>(2.448.934.393)</b>
Phạt chuyển nhượng trái phiếu trước hạn	(1.000.000.000)	-
Phân bổ chi phí mua phần hùn dự án Tiến Hùng	(3.058.447.236)	-
Khác	(594.193.314)	(2.448.934.393)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.852.577.702</u></b>	<b><u>609.223.717</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN ước tính hiện hành	16.532.694.484	17.653.281.039
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.297.103.009)	(854.915.475)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.235.591.475</u></b>	<b><u>16.798.365.564</u></b>

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Long	Công ty con	Chi phí phiếu ăn trưa	440.924.000
		Chi phí dịch vụ thuê văn phòng	6.125.928.934
		Dịch vụ điện nước, thuê văn phòng	627.984.334
		Nhận cổ tức	2.445.474.848
		Trả gốc vay	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	6.914.876.770
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Hoàn trả vay vốn	2.350.000.000
		Chi phí quản lý dự án - dự án EWS	23.159.086.828
		Chi phí quản lý dự án - Bình Dương	18.200.122.063
		Chi phí tư vấn dự án - E.Homes 5	1.957.786.364
		Chi phí lãi trái phiếu	380.750.000
		Chia lợi nhuận cho - dự án Tiến Hùng	20.353.776.998
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư E.Homes 3	9.328.845.462
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng dự án	643.661.043.636
		Hoàn trả vay vốn	3.210.000.000
		Doanh thu quản lý EWS	11.834.899.991
		Đã trả tiền ký quỹ	300.000.000
		Cổ tức nhận được	15.413.760.000
		Chia cổ tức	2.322.965.160
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	37.524.670.020
		Chi phí dịch vụ tư vấn	1.268.722.027
		Cho thuê văn phòng	348.199.364
		Đã trả tiền tạm mượn	4.332.287.000
Công ty TNHH Nam Long Mipha	Bên liên quan	Góp vốn	8.640.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	12.960.000.000
		Dịch vụ tư vấn	2.924.456.957
Công ty TNHH Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	2.638.176.136

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau (tiếp theo):

Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.070.309.093
		Mua cổ phần	47.848.540.000
		Lãi cho vay	20.195.208.753
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Góp vốn đầu tư	24.712.000.000
		Mua lại vốn cổ phần	58.554.800.000
		Thu hồi góp vốn dự án	17.733.520.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hong Phát	Công ty con	Góp vốn đầu tư	7.135.264.000
Indochina Ehome Binh Tan	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 Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu E.Home 5	1.120.000.000
		Thuê xe	685.000.000
		Chia cổ tức	632.087.886
Công ty TNHH ĐT & KD BDS Nguyên 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
Nguyễn Xuân Quang	Chủ Tịch	Cổ tức	7.741.922.314
		Chuyển nhượng cổ phần công ty Nguyên Sơn	10.341.000.000
		Ứng trước nhận chuyển nhượng cổ phần công ty Nam Phan	13.350.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức	4.764.857.390
Trần Thanh Phong	Phó Chủ Tịch	Cổ tức	4.490.560.326
Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn trả vay vốn	2.000.000.000
		Đã trả lãi vay	229.041.000
Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Đã trả lãi vay	117.955.000

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

**31. 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 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
<b>Đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	<u>201.576.890.411</u>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty cổ phần TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	13.018.389.990
		Dịch vụ thu hộ	40.366.325
		Dịch vụ môi giới bán hàng	221.935.875
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	6.222.259.721
		Dịch vụ tư vấn	3.377.340.002
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	775.328.820
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Bán hàng	963.489.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ	940.229.192
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê văn phòng	5.491.200
		Dịch vụ tư vấn	463.439.705
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê văn phòng	519.529.275
		Dịch vụ tư vấn	733.212.590
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
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	135.451.256
Công ty TNHH Nam Long-Mi Pha	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	<u>3.216.902.653</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>31.021.092.591</u></b>

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

**31. 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 như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Giá trị</i>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	38.586.505.743 2.197.028.413
Công ty TNHH Nam Long-Mipha	Bên liên quan	Phải thu khác	505.668.846
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	2.079.195.184
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Phải thu khác	1.632.043.120
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Chi trả hộ Phải thu khác	113.404.095 7.344.682.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng trước chuyển nhượng cổ phần công ty Nam Phan	13.350.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia từ dự án Phú Hữu Phải thu vốn góp BCC dự án Phú Hữu	18.000.000.000 39.702.732.804
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức Thanh lý tài sản cố định	327.800.000 165.000.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Mua hộ công cụ dụng cụ	8.771.994
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>124.012.832.199</u></b>
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 14.2)</b>			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Đầu tư liên doanh	22.400.000.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Đầu tư liên doanh	134.784.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>157.184.000.000</u></b>
<b>Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 14.3)</b>			
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - dự án Long An	211.276.056.102
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - Dự án Nguyễn Sơn	137.191.886.015
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - Dự án Nam Long Hồng Phát	28.971.829.146
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>377.439.771.263</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
<b>Ký quỹ dài hạn (Thuyết minh số 16)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ký quỹ dịch vụ thuê văn phòng	<u>1.431.051.275</u>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Vay	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	<u>3.297.955.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>7.297.955.000</u></b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)</b>			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Ông Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thi công	2.552.618.148
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn QLDA	24.299.664.979
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ thi công	163.864.933.200
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ	16.997.151.257
Công ty CP tư vấn thiết kế và xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Phí dịch vụ	<u>65.722.850</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>215.498.490.434</u></b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Nhận trước phí quản lý - dự án Long An	304.000.000
Công ty TNHH ĐT & KD BDS Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Nhận trước tiền dịch vụ	<u>8.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>8.804.000.000</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
<b><i>Phải trả khác (Thuyết minh số 22)</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - dự án EWS	186.793.466.823
		Nhận góp vốn HĐHTKD - dự án Bình Dương	82.490.221.304
		Chia lợi nhuận - dự án Bình Dương	2.911.885.473
		Chia lợi nhuận - dự án EWS	31.706.563.569
Công ty TNHH Một thành viên Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - dự án Long An	42.120.528.500
		Ký quỹ văn phòng EH4	10.000.000
Indochina Ehome Bình Tân	Bên liên quan	Phải trả dự án Tiến Hùng	99.531.123.443
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>445.563.789.112</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ứng trước phí dịch vụ	196.357.231
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>196.357.231</u></b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Đặt cọc phí dịch vụ xây dựng	90.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Đặt cọc phí dịch vụ thuê văn phòng	72.500.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Đặt cọc phí dịch vụ thuê văn phòng	57.950.000
<b>TOTAL</b>			<b><u>220.450.000</u></b>

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

**32. 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 riêng.

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 12 tháng 2 năm 2015