

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

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>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 51

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

<i>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày</i>
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

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

Điều chỉnh lần thứ 12 vào ngày 3 tháng 2 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.339.692.790.000 VNĐ.

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

Vào ngày 31 tháng 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>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 Nguyễn 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 Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; 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, Số 6 Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Brian Quan	Giám đốc Điều hành	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2015
	kiêm Quyền Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vĩnh Trần	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2015
	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Giám đốc Đầu tư	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2014
	Giám đốc Đầu tư	miễn nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2015

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

hoặc mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2015



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60755865/ 16998308/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập vào ngày 16 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

Ernest Yoong Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số 1891-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
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>3.390.886.030.630</b>	<b>2.865.166.180.486</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>373.996.538.696</b>	<b>166.988.264.275</b>
111	1. Tiền		304.165.538.696	117.588.264.275
112	2. Các khoản tương đương tiền		69.831.000.000	49.400.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>16.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16.000.000.000	3.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>319.820.924.756</b>	<b>275.646.375.838</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	113.724.956.354	195.265.207.672
132	2. Trả trước cho người bán	7	95.628.464.017	64.515.762.979
135	3. Các khoản phải thu khác	8	115.008.688.320	18.171.344.772
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8	(4.541.183.935)	(2.305.939.585)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.610.299.543.869</b>	<b>2.359.796.817.078</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	2.610.299.543.869	2.359.796.817.078
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>70.769.023.309</b>	<b>59.734.723.295</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>538.534.924.333</b>	<b>458.550.308.580</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>54.543.181.955</b>	<b>53.431.920.229</b>
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	-
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>60.381.806.311</b>	<b>60.747.421.834</b>
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)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>289.981.848.307</b>	<b>259.657.964.485</b>
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)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>109.330.313.176</b>	<b>82.983.861.051</b>
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	33.3	86.822.738.000	63.413.008.190
268	3. Tài sản dài hạn khác		4.185.921.334	3.321.671.448
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>17</b>	<b>24.297.774.584</b>	<b>1.729.140.981</b>
<b>280</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.929.420.954.963</b>	<b>3.323.716.489.066</b>



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

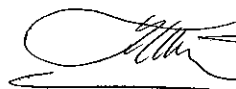
VND

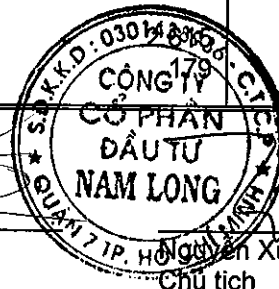
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.938.207.790.008</b>	<b>1.741.546.198.036</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.475.646.981.627</b>	<b>1.448.933.978.457</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	180.196.259.931	510.923.361.040
312	2. Phải trả người 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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>462.560.808.381</b>	<b>292.612.219.579</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	13.158.883.440	22.773.779.283
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	438.281.156.000	258.784.853.145
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	11.120.768.941	11.053.587.151
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.933.690.678.758</b>	<b>1.290.027.045.815</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>1.933.690.678.758</b>	<b>1.290.027.045.815</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
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		218.912.408.731	198.919.065.715
<b>500</b>	<b>C. LỢI ÍCH CÔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>28</b>	<b>57.522.486.197</b>	<b>292.143.245.215</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.929.420.954.963</b>	<b>3.323.716.489.066</b>


CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng




  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch


Ngày 16 tháng 3 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	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	869.329.244.476	609.775.251.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(2.400.191.889)	(8.028.746.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	866.929.052.587	601.746.505.592
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(562.755.566.552)	(370.250.973.823)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		304.173.486.035	231.495.531.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	27.528.807.062	10.412.531.711
22	7. Chi phí tài chính	31	(18.154.622.921)	(39.794.044.651)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.820.914.492)	(30.032.327.113)
24	8. Chi phí bán hàng		(70.840.845.879)	(35.369.302.374)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(127.401.888.870)	(110.878.240.719)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		115.304.935.427	55.866.475.736
31	11. Thu nhập khác	32	26.891.423.879	4.182.328.487
32	12. Chi phí khác	32	(3.059.072.762)	(4.503.219.543)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	23.832.351.117	(320.891.056)
45	14. Phần lợi nhuận từ các công ty liên doanh và liên kết		156.324.810	81.658.340
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		139.293.611.354	55.627.243.020
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(59.082.271.416)	(28.999.114.723)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	23.342.548.020	7.863.932.682
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		103.553.887.958	34.492.060.979
	Phân bổ cho:			
61	- Lợi ích của cổ đông thiểu số		7.981.187.098	13.317.560.434
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		95.572.700.860	21.174.500.545
70	19. Lãi trên cổ phiếu	35		
	- Lãi cơ bản		841	232
	- Lãi suy giảm			232

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng

  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG  
QUẬN 7 TP. HỒ CHÍ MINH  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
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>139.293.611.354</b>	<b>55.627.243.020</b>
	<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	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		3.579.842.500	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.160.743.876)	(9.874.931.887)
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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>118.675.028.408</b>	<b>88.282.191.243</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		26.361.074.659	(41.411.987.238)
10	Tăng hàng tồn kho		(250.502.726.791)	(150.532.417.916)
11	Tăng các khoản phải trả		307.654.531.265	157.914.166.523
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		5.003.900.493	(14.257.406.118)
13	Tiền lãi vay đã trả		(47.408.643.662)	(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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>108.987.127.553</b>	<b>(115.828.151.619)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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	Tiền chi cho vay		(13.000.000.000)	(1.200.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(167.469.827.123)	(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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(145.907.819.489)</b>	<b>10.510.906.088</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		432.526.536.635	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		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 chủ sở hữu của công ty mẹ		(58.623.580.674)	-
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(15.929.113.370)	(4.435.528.657)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>243.928.966.357</b>	<b>158.803.762.947</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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

VND

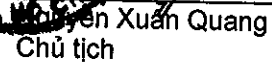


Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập



Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 16 tháng 3 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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<i>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày</i>
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

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

Điều chỉnh lần thứ 12 vào ngày 3 tháng 2 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.339.692.790.000 VNĐ.

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

Vào ngày 31 tháng 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	71,29	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	72,25	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại 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	70,00	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	99,34	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	100	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	31,10	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	30,00	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	45,00	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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, Số 6 Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 509 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 490 nhân viên).

**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 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm 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 các cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

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 đầu tư xây dựng 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 sẵn 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.

**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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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)**

**3.4 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 báo cáo 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 báo cáo 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. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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.



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)**

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

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

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

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)**

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 sổ sách 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 của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

**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 được ghi nhận vào quỹ. 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 căn 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.

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)**

**3.14 Dự phòng các khoản đầu tư**

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

**3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng 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.

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong 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 kỳ kế toán năm, 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.

**3.18 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.19 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

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 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến và quỹ khen thưởng dự kiến.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.20 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 và đã xuất hóa đơn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 hoàn thành.

*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.

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 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 nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 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 các 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 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 kỳ kế toán năm 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 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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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 nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 nộp 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.

**3.22 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 do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế ("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, hoặc 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, trừ 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 ban 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.

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)**

**3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

*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.

**3.23 Trái phiếu**

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

**3.24 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.25 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 đã 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 thêm sở hữu trong Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn ("NS")**

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2014 và ngày 21 tháng 11 năm 2014, Công ty lần lượt trả 18.213.800.000 VNĐ để góp thêm vốn vào NS và 40.341.000.000 VNĐ để mua thêm sở hữu trong NS từ các cổ đông thiểu số, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NS từ 72,34% lên 83,71%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của NS tại ngày mua là 150.568.781.653 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 17.119.670.474 VNĐ. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 25.158.629.526 VNĐ được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

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 Mua thêm sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long (“DC”)**

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2014, Công ty mua thêm 26,74% sở hữu trong DC, trong đó 1,09% được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang, một công ty con, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong DC từ 51% lên 77,74% thông qua việc phát hành 1.110.965 cổ phiếu mới với giá 18.000 VNĐ/cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông thiểu số của DC, trong đó 41.547 cổ phiếu được hoán đổi với Công ty Cổ phần Nam Khang, với tỷ lệ hoán đổi là 1,71:1. Giá mua thêm là 19.249.524.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của DC tại ngày mua là 80.826.644.421 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 20.723.475.461 VNĐ. Chênh lệch âm giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 1.473.951.461 VNĐ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**4.3 Mua thêm sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“ADC”)**

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2014, Công ty mua thêm 41,06% sở hữu trong ADC, trong đó 13,47% được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang, một công ty con, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong ADC từ 56,08% lên 97,14% thông qua việc phát hành 7.005.961 cổ phiếu mới với giá 18.000 VNĐ/cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông thiểu số của ADC, trong đó 2.297.598 cổ phiếu được hoán đổi với Nam Khang Corporation, với tỷ lệ hoán đổi là 1,69:1. Giá mua thêm là 84.750.534.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của ADC tại ngày mua là 319.853.662.815 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 88.281.683.956 VNĐ. Chênh lệch âm giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 3.531.149.956 VNĐ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**4.4 Mua thêm sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“NK”)**

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2014, Công ty mua thêm 44,63% sở hữu trong NK, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NK từ 55,37% lên 100% thông qua việc phát hành 4.838.830 cổ phiếu mới với giá 18.000 VNĐ/cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông thiểu số của NK với tỷ lệ hoán đổi là 1,07:1. Giá mua thêm là 87.098.940.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của NK tại ngày mua là 222.455.448.024 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 99.291.838.594 VNĐ. Chênh lệch âm giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 12.192.898.594 VNĐ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**4.5 Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha (“MP”)**

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2014, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 36% sở hữu trong MP, giảm tỷ lệ sở hữu từ 60% còn 24%. Giá chuyển nhượng là 25.920.000.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của MP tại ngày chuyển nhượng là 32.875.433.845 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu chuyển nhượng là 11.835.156.184 VNĐ. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần sở hữu chuyển nhượng là 14.084.843.816 VNĐ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thêm vào đó, ảnh hưởng lớn của Nhóm Công ty trong MP được giữ lại để bán trong tương lai gần (tức 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm). Theo đó, MP được ghi nhận là khoản đầu tư dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>373.996.538.696</b>	<b>166.988.264.275</b>

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 4,9% - 5,6%/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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	108.216.608.522	145.714.881.580
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	5.508.347.832	49.550.326.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.724.956.354</b>	<b>195.265.207.672</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(386.185.622)	(413.844.769)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>113.338.770.732</b>	<b>194.851.362.903</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	6.549.648.744	959.160.509
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.628.464.017</b>	<b>64.515.762.979</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.446.831)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>95.522.017.186</b>	<b>64.515.762.979</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác từ các bên liên quan	59.953.848.865	5.910.742.179
Ứng trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác	35.520.000.000	-
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	12.019.634.653	6.207.045.245
Phải thu khác liên quan dự án	1.737.500.000	2.859.157.845
Khác	5.777.704.802	3.194.399.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.008.688.320</b>	<b>18.171.344.772</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.048.551.482)	(1.892.094.816)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>110.960.136.838</b>	<b>16.279.249.956</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	73.303.848.865	5.910.742.179
<i>Khác</i>	37.656.287.973	10.368.507.777

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**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.610.299.543.869</u></b>	<b><u>2.359.796.817.078</u></b>

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long An (i) (ii)	1.343.257.181.183	1.245.608.320.795
Dự án Nguyễn Sơn	289.135.024.272	268.281.436.246
Dự án Tân Thuận Đông (ii)	230.035.086.996	158.448.628.034
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án Ehome 3") (i) (ii)	277.963.830.610	245.564.411.680
Dự án Bình Dương ("dự án Ehome 4") (i) (ii)	193.979.866.999	181.627.287.299
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 Phước Long B - Cao tầng	20.740.150.957	1.059.910.742
Dự án Nhơn Trạch	10.829.115.659	10.737.494.166
Dự án Phước Long B Đổ Xuân Hợp	803.973.864	785.896.996
Dự án Hồ Tràm	-	22.310.589.892
Khác	7.906.144.441	3.904.864.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.607.858.239.532</u></b>	<b><u>2.355.739.098.277</u></b>

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

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

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 79.524.138.781 VNĐ (2013: 51.512.405.134 VNĐ) vào bất động sản dở dang; trong đó, lãi vay phát sinh khi thanh lý Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Indochina Ehome Bình Tân cho dự án Ehome 3 là 16.527.830.448 VNĐ (2013: 0). Các khoản vay mượn này được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Ehome 3, Ehome 4, Long An và Tân Thuận Đông.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù	34.660.062.186	34.115.137.069
Tạm ứng khác cho nhân viên	9.499.891.915	4.326.677.120
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.159.954.101</u></b>	<b><u>38.441.814.189</u></b>

# 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

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VNĐ
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
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	259.530.274	630.805.817	1.747.915.296	983.333.846	3.621.585.233
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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
<b>Trong đó:</b>						
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 25)	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**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
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>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(742.200.024)	(2.073.464.907)	(2.815.664.931)
Hao mòn 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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>			
	7.899.586.078	-	7.899.586.078

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.458.202.755	62.028.449.645	76.486.652.400
Mua mới	<u>-</u>	<u>3.117.761.556</u>	<u>3.117.761.556</u>
Số cuối năm	<u>14.458.202.755</u>	<u>65.146.211.201</u>	<u>79.604.413.956</u>
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(6.208.537.395)	(9.530.693.171)	(15.739.230.566)
Khấu hao và hao mòn 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>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 25)</i>			
	6.918.030.748	53.463.775.563	60.381.806.311

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 (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	18.011.849.172	17.066.106.136
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(9.337.292.282)	(8.980.479.828)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 36.

Nhóm 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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	428.133.209	4.727.668.003
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 14.2)	<u>156.620.492.612</u>	<u>156.340.791.327</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.048.625.821</u></b>	<b><u>161.068.459.330</u></b>

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

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công ty TNHH Okamura Tokyo	31,1	21,0
Công ty TNHH Việt Hàn (*)	-	25,0

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

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 (tiếp theo)**

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

			VND
	Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty TNHH Việt Hân	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	834.000.000	4.042.000.000	4.876.000.000
Thanh lý khoản đầu tư	-	(4.042.000.000)	(4.042.000.000)
Số cuối năm	834.000.000	-	834.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(282.490.316)	134.158.319	(148.331.997)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(123.376.475)	-	(123.376.475)
Giảm do thanh lý trong năm	-	(134.158.319)	(134.158.319)
Số cuối năm	(405.866.791)	-	(405.866.791)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	551.509.684	4.176.158.319	4.727.668.003
Số cuối năm	428.133.209	-	428.133.209

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

Tên đơn vị	Ngành nghề	Tỷ lệ sở hữu (%)	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Xây dựng và bất động sản	45	45
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	30

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

			VND
	Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm và cuối năm	134.784.000.000	22.400.000.000	157.184.000.000
<b>Phần chia lũy kế lợi nhuận/(lỗ):</b>			
Số đầu năm	(1.554.255.831)	711.047.158	(843.208.673)
Phần chia (lỗ) lợi nhuận trong năm	(182.534.818)	462.236.103	279.701.285
Số cuối năm	(1.736.790.649)	1.173.283.261	(563.507.388)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	133.229.744.169	23.111.047.158	156.340.791.327
Số cuối năm	133.047.209.351	23.573.283.261	156.620.492.612

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 TÀI CHÍNH KHÁC**

	Tỷ lệ		VND	
	Số lượng cổ phiếu	sở hữu (%)	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Các khoản đầu tư dài hạn</b>				
<i>Đầu tư vào các công ty khác</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hong Phát (**)	150.000	1,25	2.409.000.000	2.250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc (**)	-	66,67	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (**)	-	24,00	7.890.104.123	-
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>				
Dự án 9B7 (i)			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
Dự án Phú Hữu (ii)			-	56.711.245.266
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>134.082.226.174</b>	<b>99.184.644.317</b>

- (\*) 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.
- (\*\*) Quyền kiểm soát và ảnh hưởng lớn của Công ty chỉ là tạm thời vì các công ty này chỉ được nắm giữ cho mục đích bán lại trong tương lai gần (dưới 12 tháng).
- (i) Công ty đã ký HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.000 m<sup>2</sup>. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng cơ bản.
- (ii) Công ty đã ký HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 169.419 m<sup>2</sup> tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 40%. Vào ngày 15 tháng 12 năm 2014, các bên đã thanh lý HĐHTKD này.

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	6.336.228.504	5.262.411.154
Chi phí xây dựng nhà mẫu	4.899.393.763	1.983.236.974
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	3.139.036.385	4.003.734.300
Chi phí nâng cấp văn phòng	1.744.239.145	2.897.922.961
Công cụ, dụng cụ	430.820.806	567.015.627
Khác	1.771.935.239	1.534.860.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.321.653.842</b>	<b>16.249.181.412</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	VND				
	<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn</i>	<i>Công ty Cổ phần Nam Long - Hong Phát</i>	<i>Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long</i>	<i>Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
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	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
<b>Giá trị phân bổ:</b>					
Số đầu năm	(7.747.953.947)	(1.674.294.220)	(4.937.445.908)	(160.752.405)	(14.520.446.480)
Phân bổ 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)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
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**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 18.1</i> )	38.020.800.499	232.850.061.185
Vay ngắn hạn từ tổ chức ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )	84.718.481.932	139.563.042.000
Nợ dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	47.456.977.500	128.510.257.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.196.259.931</b>	<b>510.923.361.040</b>



# 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

## 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	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 22 tháng 11 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 1702-LAV-201400386 ngày 3 tháng 6 năm 2014	27.086.405.726	12 tháng kể từ ngày giải ngân (lần giải ngân sau cùng vào ngày 17 tháng 11 năm 2014)	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 7 lô đất tại Xã An Thanh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 9, 11 và 12)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á</b>				
Hợp đồng tín dụng số 300-069/14/VAB/HĐHM ngày 28 tháng 5 năm 2014	9.154.704.773	12 tháng kể từ ngày giải ngân (lần giải ngân sau cùng vào ngày 28 tháng 5 năm 2014)	9,5	13 quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thanh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ (Thuyết minh số 9)
<b>Ngân hàng Thương mại Chinatrust</b>				
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN660- 13, ngày 19 tháng 7 năm 2013	1.779.690.000	6 tháng kể từ ngày giải ngân (lần giải ngân sau cùng vào ngày 14 tháng 8 năm 2014)	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 Cr 3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.020.800.499</b>			

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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC</b>					
Hợp đồng vay số <u>10.000.000.000</u> HĐVV2014- SMC&NAMLONG ngày 22 tháng 4 năm 2014		10.000.000.000	ngày 22 tháng 4 năm 2015	12	Tín chấp

**18.3 Vay ngắn hạn từ các cá nhân**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay cá nhân khác	79.863.526.932	124.033.042.000
Vay cá nhân - bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>4.854.955.000</u>	<u>15.530.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.718.481.932</u></b>	<b><u>139.563.042.000</u></b>

Vay ngắn hạn từ các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 10% - 12%/năm tài trợ cho vốn lưu động của Nhóm Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán từ ngày 16 tháng 4 năm 2015 đến ngày 6 tháng 11 năm 2015.

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho nhà thầu xây dựng	92.186.216.402	86.834.198.148
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>7.718.400.000</u>	<u>5.002.408.600</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>99.904.616.402</u></b>	<b><u>91.836.606.748</u></b>

**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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh 33.2</i> )	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.553.670.800</u></b>	<b><u>88.659.783.172</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả nhà thầu xây dựng	112.405.633.164	110.884.947.059
Chi phí lãi vay	21.108.010.871	10.724.071.141
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	17.113.616.871	26.576.857.999
Khác	13.785.392.260	12.935.369.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.412.653.166</u></b>	<b><u>161.121.245.463</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	111.071.460.611
Phải trả khác cho Indochina Ehome Bình Tân (ii)	99.531.123.443	-
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	37.290.476.527	4.750.865.000
Phải trả dự án Phú Hữu	17.160.000.000	17.488.722.000
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD (iii)	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 Nguyễn Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Phải trả khác cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	4.538.000.000	42.566.272.236
Cổ tức phải trả cổ đông thiểu số	1.131.417.749	930.867.460
Ký quỹ đã nhận	444.750.000	967.525.000
Khác	10.098.908.922	7.598.718.340
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>307.383.101.067</u></b>	<b><u>224.226.587.977</u></b>

- (i) Đây là phần giá trị của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B, được Nhóm Công ty sử dụng góp vốn và bán cho Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Indochina Ehome Bình Tân liên quan việc thanh lý HĐHTKD, dự án Ehome 3 vào ngày 14 tháng 11 năm 2014.
- (iii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Nhóm 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.158.883.440</b>	<b>22.773.779.283</b>

**25. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu đã phát hành (i)	350.000.000.000	100.000.000.000
Vay ngân hàng (ii)	135.738.133.500	183.195.111.000
Vay từ bên liên quan	-	104.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>485.738.133.500</b>	<b>387.295.111.000</b>
<i>In which:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)</i>	<i>47.456.977.500</i>	<i>128.510.257.855</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>438.281.156.000</i>	<i>258.784.853.145</i>

- (i) Vào ngày 23 tháng 7 năm 2014, Công ty đã phát hành 350 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 10%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam cộng với 2,5%/năm cho những năm tiếp theo. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 23 tháng 7 năm 2017 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome.

*Điều khoản thế chấp khoản vay*

Quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 30 quyền sử dụng đất trên diện tích 25.898 m<sup>2</sup> tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; 109 quyền sử dụng đất trên diện tích 15.143 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 20 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 2.794 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 262 m<sup>2</sup> tại 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; và 1 quyền sử dụng đất trên diện tích 2.251 m<sup>2</sup> tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9 và 11).

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)**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Ngày</i> <i>đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Chinatrust</b>				
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN6 60-13, 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)
<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	Thanh toán hàng quý đến ngày 13 tháng 12 năm 2017	11,95	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 (Thuyết minh số 10)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.738.133.500</u></b>			

Các khoản vay này được dùng để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.

**26. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	<u>(5.378.946.282)</u>	<u>(5.850.285.296)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>13.587.891.711</u></b>	<b><u>3.687.158.573</u></b>

# 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 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
<b>Năm trước</b>								
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 trong năm	-	-	-	-	-	-	21.174.500.545	21.174.500.545
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	622.743.030	102.253.565	(443.865.000)	(4.122.310.143)	(3.397.313.548)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(443.865.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>955.135.230.000</b>	<b>141.619.520.052</b>	<b>(18.359.590.000)</b>	<b>1.993.219.682</b>	<b>7.260.409.567</b>	<b>3.459.190.799</b>	<b>198.919.065.715</b>	<b>1.290.027.045.815</b>
<b>Năm nay</b>								
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 đổi hoán đổi (**)	129.557.560.000	102.742.048.000	(42.104.610.000)	-	-	-	-	190.194.998.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	95.572.700.860	95.572.700.860
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(58.623.580.674)	(58.623.580.674)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	1.322.551.842	353.545.908	-	(16.955.777.170)	(15.279.679.420)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(1.631.342.458)	-	(1.631.342.458)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.339.692.790.000</b>	<b>422.792.104.687</b>	<b>(60.464.200.000)</b>	<b>3.315.771.524</b>	<b>7.613.955.475</b>	<b>1.827.848.341</b>	<b>218.912.408.731</b>	<b>1.933.690.678.758</b>

(i) Số còn lại trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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)**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2014, Công ty đã phát hành riêng lẻ 25.500.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 18.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 433.430.536.635 VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành là 25.569.463.365 VNĐ.

(\*\*) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2014, Công ty đã phát hành 12.955.756 cổ phiếu thường để hoán đổi cổ phiếu với các cổ đông thiểu số của các công ty con, trong đó 2.339.145 cổ phiếu được hoán đổi với NK, một công ty con, với mức giá phát hành là 18.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 190.194.998.000 VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành là 904.000.000 VNĐ.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2014 và ngày 3 tháng 2 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 và 12 được cấp bởi SKHĐT, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lần lượt lên 1.210.135.230.000 VNĐ và 1.339.692.790.000 VNĐ.

**27.2 Cổ phiếu**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Số lượng</i>	<i>Số lượng</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>133.969.279</b>	<b>95.513.523</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	133.969.279	95.513.523
Cổ phiếu phổ thông	133.969.279	95.513.523
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	6.502.165	4.163.020
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	4.163.020
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	127.467.114	91.350.503
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**27.3 Kế hoạch quyền chọn mua cổ phiếu cho nhân viên**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>
Tổng cổ phiếu theo kế hoạch	2.000.000
Cổ phiếu phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.139.890
Cổ phiếu còn được phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>860.110</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	4.213.685.663	33.375.501.839
	<b><u>57.522.486.197</u></b>	<b><u>292.143.245.215</u></b>
		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Phần lợi nhuận sau khi mua	<u>7.981.187.098</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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>869.329.244.476</b>	<b>609.775.251.840</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	830.639.657.808	576.324.163.280
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	20.677.737.496	14.939.895.961
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	18.011.849.172	17.066.106.136
<i>Khác</i>	-	1.445.086.463
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán bị trả lại	(2.400.191.889)	(8.028.746.248)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>866.929.052.587</u></b>	<b><u>601.746.505.592</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	828.239.465.919	568.295.417.032
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	20.677.737.496	14.939.895.961
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	18.011.849.172	17.066.106.136
<i>Khác</i>	-	1.445.086.463



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**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	14.594.685.497	5.019.464.067
Lãi tiền gửi	12.934.121.565	5.262.108.894
Cổ tức được chia	-	74.958.750
Khác	-	56.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.528.807.062</u></b>	<b><u>10.412.531.711</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	539.840.368.445	350.019.988.999
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.577.905.825	10.861.117.589
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.337.292.282	8.980.479.828
Khác	-	389.387.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>562.755.566.552</u></b>	<b><u>370.250.973.823</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	10.820.914.492	30.032.327.113
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.579.842.500	57.970.585
Lợi nhuận chia cho đối tác HĐHTKD - dự án Ehome 3	-	7.224.500.545
Lợi nhuận chia cho đối tác HĐHTKD - dự án Ehome 4	-	862.516.442
Khác	3.753.865.929	1.616.729.966
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.154.622.921</u></b>	<b><u>39.794.044.651</u></b>

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
<b>Thu nhập khác</b>	<b>26.891.423.879</b>	<b>4.182.328.487</b>
Bất lợi thương mại từ mua thêm sở hữu trong các công ty con	17.198.000.011	-
Thu nhập phát sinh từ thanh lý HĐHTKD - Dự án Ehome 3	4.166.053.309	-
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	1.074.947.918	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	624.865.163	374.573.119
Khác	3.827.557.478	3.807.755.368
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.059.072.762)</b>	<b>(4.503.219.543)</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	(1.000.000.000)	-
Phạt thuế	-	(1.481.616.063)
Khác	(2.059.072.762)	(3.021.603.480)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b><u>23.832.351.117</u></b>	<b><u>(320.891.056)</u></b>

**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 (2013: 25%).

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 33.2)	59.082.271.416	28.999.114.723
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 33.3)	(23.342.548.020)	(7.863.932.682)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.739.723.396</u></b>	<b><u>21.135.182.041</u></b>

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>139.293.611.354</b>	<b>55.627.243.020</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	8.379.717.960	34.995.848.917
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	89.608.191.959	4.218.169.661
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	14.750.899.614	9.298.997.194
Bất lợi thương mại từ mua thêm sở hữu vào các công ty con	(17.198.000.011)	-
Các khoản lỗ phát sinh trong năm của các công ty con	8.464.908.719	9.236.476.228
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.589.995.923	3.047.417.605
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	8.166.109.610	127.731.092
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(156.324.810)	(81.658.340)
Thu nhập từ cổ tức	-	(74.958.750)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>253.899.110.318</b>	<b>116.395.266.627</b>
Thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 22%	55.857.804.270	29.098.816.657
Trích thiếu (thừa) thuế TNDN năm trước	3.224.467.146	(34.188.960)
Điều chỉnh giảm thuế TNDN	-	(65.512.974)
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>59.082.271.416</b>	<b>28.999.114.723</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	49.376.900.390	106.914.243.375
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	4.060.599.244	(357.169.439)
Bù trừ với thuế giá trị gia tăng được hoàn	-	(17.552.183.870)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(43.152.172.625)	(68.627.104.399)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>69.367.598.425</b>	<b>49.376.900.390</b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong năm và trong những năm trước theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 do Bộ Tài Chính ban hành và được áp dụng từ ngày 10 tháng 9 năm 2012 đến ngày 1 tháng 8 năm 2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và được áp dụng từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

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)**

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	73.283.294.577	53.187.930.748	20.095.363.829	7.430.851.983
Chi phí phải trả	11.224.502.008	9.224.318.236	2.000.183.772	(783.819.690)
Trợ cấp thôi việc	438.033.662	288.009.581	150.024.081	25.234.581
Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay	1.876.907.753	712.749.625	1.164.158.128	(212.299.379)
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>86.822.738.000</u></b>	<b><u>63.413.008.190</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗi thuế hoãn lại	(2.900.657.405)	(2.833.475.615)	(67.181.790)	1.327.306.306
Chênh lệch giá vốn	(8.220.111.536)	(8.220.111.536)	-	76.658.881
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>(11.120.768.941)</u></b>	<b><u>(11.053.587.151)</u></b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>23.342.548.020</u></b>	<b><u>7.863.932.682</u></b>

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**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Góp vốn lưu động	60.000.000.000	
		Tạm ứng	8.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Thu hồi góp vốn HĐHTKD	57.702.732.804	
Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	2.924.456.957	
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Chi phí thuê nhà mẫu	1.120.000.000	
		Chi phí dịch vụ thuê xe	685.000.000	
		Chia cổ tức	632.087.886	
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	500.936.095	
		Tạm ứng	454.990.230	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chia cổ tức	7.741.922.314	
		Mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	10.341.000.000	
		Trả trước để mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	13.350.000.000	
		Hoàn tiền vay	10.000.000.000	
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Chia 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	Vay	1.000.000.000	
		Hoàn tiền vay	2.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	2.267.955.000	
		Hoàn tiền vay	500.000.000	
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Chia cổ tức	4.764.857.390	

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.203.595.925</b>	<b>10.735.171.566</b>

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 kỳ kế toán năm, 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 Giá trị</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	3.216.902.653
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ thuê văn phòng	940.229.192
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Bán biệt thự	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>5.508.347.832</u></b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Bên liên quan	Tạm ứng	505.668.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Thu hồi góp vốn HĐHTKD	57.702.732.804
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí trả hộ Tạm ứng	113.404.095 1.632.043.120
Nguyễn Xuân Quang	Bên liên quan	Trả trước để mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	13.350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>73.303.848.865</u></b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18.3)</b>			
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>4.854.955.000</u></b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</b>			
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>7.718.400.000</u></b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Nhận trước phí quản lý - Dự án Đổ Xuân Hợp	8.500.000.000
<b>Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>			
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.538.000.000

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

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	95.572.700.860	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
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
<i>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)</i> <i>(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)</i>	841	232

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

**36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động**

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	10.821.975.999	6.589.563.361
Từ một đến năm năm	32.785.927.244	10.026.274.816
Trên năm năm	5.807.483.000	5.807.483.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.415.386.243</b>	<b>22.423.321.177</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	18.207.602.561	18.047.297.884
Từ một đến năm năm	27.101.228.046	36.177.875.533
Trên năm năm	-	2.325.914.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.308.830.607</b>	<b>56.551.088.278</b>

**Các cam kết vốn**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự và nhà phố như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Ehome 3	207.438.967.630	129.806.679.800	77.632.287.830
Dự án Ehome 4	74.522.594.202	56.807.057.141	17.715.537.061
Dự án Phước Long B	19.906.053.193	4.664.146.400	15.241.906.793
Dự án Long An	16.602.012.005	10.842.856.104	5.759.155.901
Dự án Tân Thuận Đông	91.894.598.562	54.838.729.436	37.055.869.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.364.225.592</b>	<b>256.959.468.881</b>	<b>153.404.756.711</b>

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

**37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

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

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Không có phân tích độ nhạy đối với lãi suất nào được thực hiện cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 bởi vì phần lớn nợ vay có lãi suất cố định trong năm.

***Rủi ro ngoại tệ***

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

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

***Độ nhạy đối với ngoại tệ***

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



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

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

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

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

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

***Rủi ro bất động sản***

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

***Rủi ro tín dụng***

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

***Phải thu khách hàng***

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

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

***Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản***

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

***Tiền gửi ngân hàng***

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

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Các khoản vay và nợ	180.196.259.931	438.281.156.000	618.477.415.931
Phải trả người bán	99.904.616.402	-	99.904.616.402
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	471.795.754.233	-	471.795.754.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>751.896.630.566</u></b>	<b><u>438.281.156.000</u></b>	<b><u>1.190.177.786.566</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	510.923.361.040	258.784.853.145	769.708.214.185
Phải trả người bán	91.836.606.748	-	91.836.606.748
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	385.347.833.440	22.773.779.283	408.121.612.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>988.107.801.228</u></b>	<b><u>281.558.632.428</u></b>	<b><u>1.269.666.433.656</u></b>

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

***Tài sản thế chấp***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013, Nhóm Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của Công ty và tài sản khác để đảm bảo cho các khoản vay ngắn và dài hạn như đề cập ở Thuyết minh số 18 và 25. Bên cho vay có nghĩa vụ hoàn trả những tài sản thế chấp cho Nhóm Công ty khi Nhóm Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ đề cập trong hợp đồng vay. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

**38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi số				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
<b>Tài sản tài chính</b>							
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	73.832.404.123	-	6.063.267.000	-	73.832.404.123	6.063.267.000	
Tiền gửi ngân hàng	16.000.000.000	-	754.622.429	-	16.000.000.000	754.622.429	
Phải thu khách hàng	108.216.608.522	(386.185.622)	145.714.881.580	(413.844.769)	107.830.422.900	145.301.036.811	
Phải thu bên liên quan	78.812.196.697	-	55.461.068.271	-	78.812.196.697	55.461.068.271	
Phải thu khác	41.704.839.455	(4.048.551.482)	12.260.602.593	(1.892.094.816)	37.656.287.973	10.368.507.777	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	4.185.921.334	-	3.321.671.448	-	4.185.921.334	3.321.671.448	
Tiền và các khoản tương đương tiền	373.996.538.696	-	166.988.264.275	-	373.996.538.696	166.988.264.275	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>696.748.508.827</b>	<b>(4.434.737.104)</b>	<b>390.564.377.596</b>	<b>(2.305.939.585)</b>	<b>692.313.771.723</b>	<b>388.258.438.011</b>	

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. (tiếp theo)

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ	618.477.415.931	769.708.214.185	618.477.415.931	769.708.214.185	
Phải trả cho các bên liên quan	12.256.400.000	48.880.232.128	12.256.400.000	48.880.232.128	
Phải trả người bán	92.186.216.402	86.834.198.148	92.186.216.402	86.834.198.148	
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	467.257.754.233	364.243.789.195	467.257.754.233	364.243.789.195	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.190.177.786.566</b>	<b>1.269.666.433.656</b>	<b>1.190.177.786.566</b>	<b>1.269.666.433.656</b>	

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

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi số của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn có lãi suất cố định được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định chưa được xem xét và xác định chính thức. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị ghi số của các khoản vay này không khác biệt đáng kể so với giá trị hợp lý của chúng.



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

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

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2015, Công ty đã mua 51,48% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("NP") từ các cổ đông cá nhân với tổng số tiền 59.200.000.000 VNĐ. Vào cùng ngày, Công ty đã mua 2.352.767 cổ phiếu phát hành mới của NP với tổng số tiền 86.701.816.717 VNĐ, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NP từ 51,48% lên 76%. Vào ngày của báo cáo này, Công ty nắm giữ 76% quyền sở hữu trong NP. Các giao dịch này được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị vào ngày 24 tháng 11 năm 2014.

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 12, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.339.692.790.000 VNĐ.

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 Văn Tuấn Quang

Ngày 16 tháng 3 năm 2015