

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 50

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp 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 tám công ty con và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

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

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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 ở 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 đã được phát hành riêng rẽ.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:  
  
  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60755865/16998308

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.


### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tuy không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất nói trên của Nhóm Công ty và đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ký ngày 16 tháng 3 năm 2015. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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



  
Ernest Yip Chín Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số 1891-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.932.255.279.195</b>	<b>1.416.143.418.632</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>326.003.924.878</b>	<b>144.286.661.158</b>
111	1. Tiền		267.172.924.878	104.986.661.158
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.831.000.000	39.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>201.576.890.411</b>	<b>113.708.890.411</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	201.576.890.411	113.708.890.411
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>348.004.127.549</b>	<b>295.288.398.950</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	124.182.480.429	205.419.031.124
132	2. Trả trước cho người bán	7	64.087.534.356	51.944.980.214
135	3. Các khoản phải thu khác	8	159.898.243.324	38.088.518.172
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(164.130.560)	(164.130.560)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.003.596.391.793</b>	<b>814.929.500.962</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	1.003.596.391.793	814.929.500.962
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.073.944.564</b>	<b>47.929.967.151</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	9.924.444.444
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.521.679.209	5.748.068.016
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	36.552.265.355	32.257.454.691
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.198.253.016.545</b>	<b>1.760.723.435.186</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.062.334.854</b>	<b>2.619.240.627</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.765.152.743	1.608.807.587
222	Nguyên giá		6.204.722.234	4.585.087.689
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.439.569.491)	(2.976.280.102)
227	2. Tài sản vô hình	12	878.909.384	1.010.433.040
228	Nguyên giá		2.974.768.598	2.722.175.348
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.095.859.214)	(1.711.742.308)
230	3. Xây dựng cơ bản dở dang		418.272.727	-
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>3.732.867.791</b>	<b>3.917.228.347</b>
241	Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.291.376.279)	(2.107.015.723)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>2.157.754.216.754</b>	<b>1.733.175.555.424</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.494.232.375.800	1.172.289.144.445
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	157.184.000.000	161.226.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	14.3	508.049.626.314	401.372.196.339
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.711.785.360)	(1.711.785.360)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>32.703.597.146</b>	<b>21.011.410.788</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	21.794.680.458	11.961.968.684
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	6.899.556.658	5.535.271.859
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	4.009.360.030	3.514.170.245
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.130.508.295.740</b>	<b>3.176.866.853.818</b>



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

VND

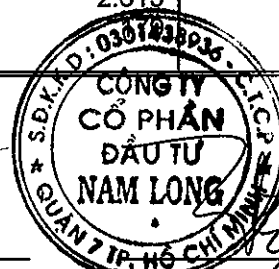
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.067.054.153.222</b>	<b>1.757.532.494.318</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.624.716.794.746</b>	<b>1.500.900.634.621</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	119.290.255.500	448.725.400.975
312	2. Phải trả người bán	18	221.533.348.570	47.847.126.902
313	3. Người mua trả tiền trước	19	578.623.132.937	348.275.107.690
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	54.803.634.858	75.582.056.260
315	5. Phải trả người lao động		11.517.693.370	915.781.437
316	6. Chi phí phải trả	21	141.478.359.609	130.697.971.139
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	498.508.285.419	448.612.507.435
323	8. Quý khen thưởng, phúc lợi	23	(1.037.915.517)	244.682.783
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>442.337.358.476</b>	<b>256.631.859.697</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		5.535.433.535	7.793.419.401
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	425.681.156.000	237.784.853.145
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	11.120.768.941	11.053.587.151
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>25.1</b>	<b>2.063.454.142.518</b>	<b>1.419.334.359.500</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.063.454.142.518</b>	<b>1.419.334.359.500</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.339.692.790.000	955.135.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		422.792.104.687	141.619.520.052
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		295.028.387.666	316.638.749.283
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.130.508.295.740</b>	<b>3.176.866.853.818</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

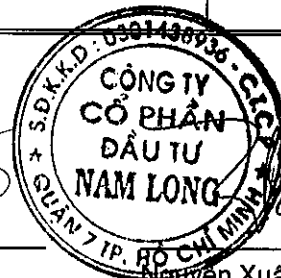
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	841.847.867.438	588.730.918.175
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(2.400.191.889)	(2.514.200.793)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	839.447.675.549	586.216.717.382
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(662.882.819.719)	(418.164.551.866)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		176.564.855.830	168.052.165.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	65.002.082.983	29.225.582.427
22	7. Chi phí tài chính	28	(49.912.426.159)	(56.466.294.167)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.949.436.347)	(31.726.569.713)
24	8. Chi phí bán hàng		(71.462.842.553)	(37.883.828.513)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(69.032.082.510)	(66.810.138.674)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		51.159.587.591	36.117.486.589
31	11. Thu nhập khác	29	5.446.771.016	3.058.158.110
32	12. Chi phí khác	29	(1.594.193.314)	(2.448.934.393)
40	13. Lợi nhuận khác	29	3.852.577.702	609.223.717
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		55.012.165.293	36.726.710.306
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(16.550.084.085)	(17.653.281.039)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.297.103.009	854.915.475
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		39.759.184.217	19.928.344.742

Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>55.012.165.293</b>	<b>36.726.710.306</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11, 12, 13	1.031.766.851	1.119.920.054
03	Trích dự phòng		-	1.711.785.360
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		3.579.842.500	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(65.002.082.983)	(29.225.582.427)
06	Chi phí lãi vay	28	23.949.436.347	31.726.569.713
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>18.571.128.008</b>	<b>42.059.403.006</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(43.264.864.467)	(123.648.409.160)
10	Tăng hàng tồn kho		(159.917.663.876)	(22.707.936.186)
11	Tăng các khoản phải trả		453.807.066.100	113.784.310.551
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(8.140.334.389)	3.689.237.311
13	Tiền lãi vay đã trả		(41.272.557.976)	(60.991.014.399)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(27.689.155.264)	(38.966.064.144)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	540.000.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.839.822.975)	(3.337.614.105)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>188.253.795.161</b>	<b>(89.578.087.126)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.290.500.522)	(513.375.455)
23	Tiền chi cho vay		(87.868.000.000)	(81.183.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	26.600.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(208.377.053.330)	(17.420.012.716)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.606.000.000	11.730.044.067
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		31.351.874.230	11.199.863.614
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(236.577.679.622)</b>	<b>(49.586.480.490)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		432.526.536.635	-
33	Tiền vay nhận được		426.037.507.000	595.119.483.120
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(567.576.349.620)	(393.311.608.500)
36	Cổ tức đã trả		(60.946.545.834)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>230.041.148.181</b>	<b>201.807.874.620</b>

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

VND

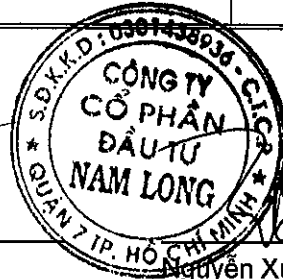
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		181.717.263.720	62.643.307.004
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		144.286.661.158	81.643.354.154
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	326.003.924.878	144.286.661.158



Phạm Thị Dương Liễu  
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 RIÊNG**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp 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 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 tám công ty con và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

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

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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital, Số 6 Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 118 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 116).

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 đã được phát hành riêng rẽ.

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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

**3.4 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 hữu hình 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 riêng khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**Quyền sử dụng đất**

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản 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:

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



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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và 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 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.10 Đầu tư vào các công ty con**

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

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

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

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

**3.11 Đầu tư vào các công ty liên doanh**

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác**

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

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

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

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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.

*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.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc 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 và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.20 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

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

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

**3.20 Công cụ tài chính (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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

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

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,6%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

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

(\*) Khoản cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD, công ty con, vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất 12%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

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

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan do thanh lý BCC	57.702.732.804	-
Phải thu lãi vay từ bên liên quan	38.586.505.743	18.391.296.990
Trả trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác	35.520.000.000	-
Phải thu khác từ bên liên quan	11.966.598.468	10.296.177.510
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	11.932.863.653	6.117.648.822
Trả trước tiền mua đất từ bên liên quan	2.079.195.184	2.079.195.184
Phải thu cổ tức từ bên liên quan	327.800.000	238.400.000
Khác	1.782.547.472	965.799.666
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.898.243.324</u></b>	<b><u>38.088.518.172</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>124.012.832.199</i>	<i>31.005.069.684</i>
<i>Khác</i>	<i>35.885.411.125</i>	<i>7.083.448.488</i>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.003.596.391.793	814.929.500.962
Trong đó:		
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("dự án Ehome 3") (i) (ii)	334.121.284.397	225.096.162.747
Dự án Bình Dương ("dự án Ehome 4") (i) (ii)	214.637.809.968	186.812.081.270
Dự án Tân Thuận Đông (ii)	223.700.782.676	151.297.345.503
Dự án Long An (i) (ii)	77.804.711.619	113.623.330.181
Dự án Cần Thơ (i)	78.380.629.166	81.473.646.627
Dự án Phước Long B - mở rộng	48.629.442.849	43.391.162.303
Dự án Nhơn Trạch	10.829.115.659	10.737.494.166
Dự án Phước Long B - cao tầng	7.871.372.425	1.059.910.742
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	994.550.229	785.896.996
Các dự án khác	6.626.692.805	652.470.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.003.596.391.793</u></b>	<b><u>814.929.500.962</u></b>

- (i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 24):
- Quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ;
  - Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
  - Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; và
  - Quyền sử dụng đất tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- (ii) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 60.335.275.264 VNĐ vào bất động sản dở dang (2013: 36.339.310.732 VNĐ); 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, 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	28.436.230.000	28.685.670.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	8.116.035.355	3.571.784.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.552.265.355</u></b>	<b><u>32.257.454.691</u></b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	506.130.109	1.403.328.285	1.239.136.395	1.436.492.900	4.585.087.689
Mua mới	-	-	1.068.627.273	551.007.272	1.619.634.545
Số cuối năm	506.130.109	1.403.328.285	2.307.763.668	1.987.500.172	6.204.722.234
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	306.830.109	-	290.753.340	1.245.462.901	1.843.046.350
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(334.051.527)	(392.931.923)	(982.282.648)	(1.267.014.004)	(2.976.280.102)
Khấu hao trong năm	(28.471.428)	(56.133.132)	(229.863.224)	(148.821.605)	(463.289.389)
Số cuối năm	(362.522.955)	(449.065.055)	(1.212.145.872)	(1.415.835.609)	(3.439.569.491)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	172.078.582	1.010.396.362	256.853.747	169.478.896	1.608.807.587
Số cuối năm	143.607.154	954.263.230	1.095.617.796	571.664.563	2.765.152.743

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

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

			VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	281.743.975	2.440.431.373	2.722.175.348
Mua mới	-	252.593.250	252.593.250
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>2.693.024.623</u>	<u>2.974.768.598</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	582.995.160	582.995.160
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(1.711.742.308)	(1.711.742.308)
Hao mòn trong năm	-	(384.116.906)	(384.116.906)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(2.095.859.214)</u>	<u>(2.095.859.214)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>728.689.065</u>	<u>1.010.433.040</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>597.165.409</u>	<u>878.909.384</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

			VNĐ
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và cuối năm	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>	<u>6.024.244.070</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.107.015.723)	-	(2.107.015.723)
Khấu hao trong năm	(184.360.556)	-	(184.360.556)
Số cuối năm	<u>(2.291.376.279)</u>	<u>-</u>	<u>(2.291.376.279)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>3.318.489.990</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.917.228.347</u>
Số cuối năm	<u>3.134.129.434</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.732.867.791</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để     cầm cố/thế chấp     (Thuyết minh số 24)</i>	3.134.129.434	598.738.357	3.732.867.791

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

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

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê 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	809.183.946	1.019.608.307
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(777.685.856)	(990.763.554)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 34.

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 tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

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

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

- (i) Các công ty con vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.
- (ii) Trong năm, Công ty đã mua thêm 41,07%, 26,74% và 44,63% quyền sở hữu lần lượt trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang thông qua việc phát hành 12.955.756 cổ phiếu để hoán đổi với cổ đông thiểu số của các công ty con này (Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long: 7.005.961 cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1,69:1; Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long: 1.110.965 cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1,71:1 và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang: 4.838.830 cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1,07:1). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Đại Hội đồng Cổ đông vào ngày 25 tháng 4 năm 2014 và Hội đồng Quản trị vào ngày 7 tháng 7 năm 2014.
- (iii) Trong năm, Công ty đã mua thêm 11,37% quyền sở hữu trong doanh nghiệp này. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 11 tháng 9 năm 2014 và SKHĐT chấp thuận theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh ngày 23 tháng 10 năm 2014 và ngày 26 tháng 1 năm 2015.

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

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

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

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

(i) Đầu tư vào công ty liên doanh:

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

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

Công ty chiếm 45% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long, chuyên đầu tư trong các dự án phát triển và bán căn hộ và biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, doanh nghiệp này vẫn trong giai đoạn trước hoạt động.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng 25% quyền sở hữu của mình 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm	Số đầu năm
VNĐ				
<i>Đầu tư vào các công ty khác</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	200.000	4,00	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc (**)	-	66,67	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (**)	-	24,00	8.640.000.000	-
<i>Đầu tư vào các Hợp đồng</i>				
<i>Hợp tác Kinh doanh</i> <i>("HĐHTKD")</i>				
Dự án Long An (i)			211.276.056.102	154.660.177.002
Dự án 9B7 (iii)			58.576.965.271	35.017.242.271
Dự án Tân Thuận Đông			1.392.889.780	1.392.889.780
Dự án Phú Hữu (ii)			-	56.711.245.266
<i>Khác (iv)</i>				
Dự án Nguyễn Sơn			137.191.886.015	129.754.076.874
Dự án Cần Thơ			28.971.829.146	21.836.565.146
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>508.049.626.314</b>	<b>401.372.196.339</b>

Trong đó

<i>Đầu tư dài hạn khác vào các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	446.079.771.263	306.250.819.022
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	61.969.855.051	95.121.377.317

- (\*) Đây là khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn.
- (\*\*) 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) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với quy mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 70%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, dự án này đã hoàn tất giai đoạn đền bù đất.
- (ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan để xây dựng Khu nhà căn hộ trên diện tích là 169.419 mét vuông 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.
- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 khu Nam Sài Gòn trên quy mô diện tích 59.000 mét vuông. 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.
- (iv) Đây là các khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn") và Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát ("NLHP") để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các dự án này đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng cơ bản.

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ văn phòng	1.744.239.145	2.881.366.710
Chi phí xây dựng nhà mẫu	4.899.393.763	1.983.236.974
Chi phí hoa hồng môi giới	13.547.645.530	1.232.026.090
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	1.495.601.852	5.768.097.612
Khác	107.800.168	97.241.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.794.680.458</u></b>	<b><u>11.961.968.684</u></b>

**16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc bảo lãnh ngân hàng	1.949.476.755	1.934.636.970
Đặt cọc thuê văn phòng cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.431.051.275	1.431.051.275
Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	628.832.000	148.482.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.009.360.030</u></b>	<b><u>3.514.170.245</u></b>

**17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	188.710.557.120
Vay ngắn hạn từ tổ chức (Thuyết minh số 17.1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17.2)	7.297.955.000	22.590.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.3)	62.935.323.000	107.314.586.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	39.056.977.500	120.110.257.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.290.255.500</u></b>	<b><u>448.725.400.975</u></b>

Các khoản vay này dùng để tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty, chi tiết như sau:

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

### 17.1 Vay ngắn hạn từ tổ chức

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

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

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

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Tiền gốc vay VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long</b>					
Hợp đồng vay ngày 17 tháng 10 năm 2014	3.000.000.000	3.000.000.000	ngày 16 tháng 1 năm 2015	10%/năm	Tin chấp
<b>Vay các bên liên quan khác</b>					
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	1.000.000.000	1.000.000.000	ngày 17 tháng 6 năm 2015	12%/năm	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	3.297.955.000	3.297.955.000	từ ngày 16 tháng 4 đến ngày 6 tháng 11 năm 2015	12%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>7.297.955.000</b></u>				



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

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

**17.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân khác**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ cá nhân khác	<u>62.935.323.000</u>	<u>107.314.586.000</u>

Vay cá nhân khác thể hiện các khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 10% - 12%/năm. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán vào tháng 12 năm 2015.

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

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

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước (*)	569.819.132.937	347.971.107.690
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	<u>8.804.000.000</u>	<u>304.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>578.623.132.937</u></b>	<b><u>348.275.107.690</u></b>

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	34.517.204.738	39.662.048.771
Thuế giá trị gia tăng	17.812.882.298	33.318.908.707
Thuế thu nhập cá nhân	2.372.125.664	2.601.098.782
Các loại thuế khác	<u>101.422.158</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.803.634.858</u></b>	<b><u>75.582.056.260</u></b>

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê phụ	99.035.973.579	105.426.487.808
Chi phí bảo trì và bảo hành công trình	17.113.616.871	14.541.359.274
Chi phí lãi vay phải trả khác	20.242.274.820	8.554.081.150
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	303.822.767	565.911.111
Chi phí hoạt động kinh doanh khác	4.782.671.572	1.610.131.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.478.359.609</u></b>	<b><u>130.697.971.139</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	346.032.665.669	410.956.416.848
Phải trả khác cho Indochina Ehome Bình Tân (*)	99.531.123.443	-
Phải trả khác	52.944.496.307	37.656.090.587
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>498.508.285.419</u></b>	<b><u>448.612.507.435</u></b>

(\*) 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.

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	244.682.783	1.823.800.999
Trích lập quỹ	423.000.000	1.724.852.212
Sử dụng quỹ	<u>(1.705.598.300)</u>	<u>(3.303.970.428)</u>
<b>Số cuối năm (Chi vượt quỹ)</b>	<b><u>(1.037.915.517)</u></b>	<b><u>244.682.783</u></b>

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

**24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Vay dài hạn		
Vay từ ngân hàng (i)	114.738.133.500	153.795.111.000
Vay từ bên liên quan	-	104.100.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)	350.000.000.000	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>464.738.133.500</b>	<b>357.895.111.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	39.056.977.500	120.110.257.855
Nợ dài hạn	425.681.156.000	237.784.853.145

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Tiền gốc vay</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>		
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Hợp đồng vay Số HCM/12/0046/HĐTĐ ngày 13 tháng 12 năm 2012	114.738.133.500	300.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	11,35%/năm

*Điều khoản thế chấp khoản vay*

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

(ii) Vào ngày 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 Phường Hưng Thạnh, Quận 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 13).

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VNĐ
Số đầu năm	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	298.435.256.753	1.401.130.866.970
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	19.928.344.742	19.928.344.742
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.724.852.212)	(1.724.852.212)
Số cuối năm	<u>955.135.230.000</u>	<u>141.619.520.052</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>316.638.749.283</u>	<u>1.419.334.359.500</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	316.638.749.283	1.419.334.359.500
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	255.000.000.000	178.430.536.635	-	-	433.430.536.635
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi (**)	129.557.560.000	102.742.048.000	-	-	232.299.608.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	39.759.184.217	39.759.184.217
Chia cổ tức	-	-	-	(60.946.545.834)	(60.946.545.834)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(423.000.000)	(423.000.000)
Số cuối năm	<u>1.339.692.790.000</u>	<u>422.792.104.687</u>	<u>5.940.860.165</u>	<u>295.028.387.666</u>	<u>2.063.454.142.518</u>

(\*) 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 với mức giá phát hành là 18.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 232.299.608.000 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.

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Kế hoạch quyền chọn mua cổ phiếu của nhân viên**

	<i>Số 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	860.110

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.

**26. DOANH THU**

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>841.847.867.438</b>	<b>588.730.918.175</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	817.617.361.325	555.179.145.764
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.421.322.167	32.532.164.104
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	809.183.946	1.019.608.307
<b>Trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(2.400.191.889)	(2.514.200.793)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>839.447.675.549</b>	<b>586.216.717.382</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	815.217.169.436	552.664.944.971
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.421.322.167	32.532.164.104
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	809.183.946	1.019.608.307

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.153.139.302	2.901.860.534
Lãi cho bên liên quan vay	20.195.208.753	16.017.337.826
Cổ tức được nhận	20.049.734.928	5.286.920.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	13.604.000.000	5.019.464.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.002.082.983</b>	<b>29.225.582.427</b>

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	654.554.461.366	388.658.551.234
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.550.672.497	28.515.237.078
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	777.685.856	990.763.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>662.882.819.719</u></b>	<b><u>418.164.551.866</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	23.949.436.347	31.726.569.713
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD - dự án Ehome 3	20.353.776.998	18.577.287.116
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.579.842.500	-
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD - dự án Ehome 4	-	3.774.401.915
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	1.711.785.360
Khác	2.029.370.314	676.250.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.912.426.159</u></b>	<b><u>56.466.294.167</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.446.771.016</b>	<b>3.058.158.110</b>
Thu nhập phát sinh từ thanh lý HĐHTKD - Dự án Ehome 3	4.166.053.309	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	624.865.163	374.573.119
Khác	655.852.544	2.683.584.991
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.594.193.314)</b>	<b>(2.448.934.393)</b>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	(1.000.000.000)	-
Khác	(594.193.314)	(2.448.934.393)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.852.577.702</u></b>	<b><u>609.223.717</u></b>

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế (2013: 25%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.520.065.933	17.653.281.039
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	2.030.018.152	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>16.550.084.085</b>	<b>17.653.281.039</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.297.103.009)	(854.915.475)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.252.981.076</b>	<b>16.798.365.564</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>55.012.165.293</b>	<b>36.726.710.306</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</b>		
Chi phí tài chính không được khấu trừ	14.400.768.289	34.995.848.917
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	10.741.178.265	3.767.813.196
Thu nhập từ cổ tức	(20.049.734.928)	(5.286.920.000)
Chênh lệch giá vốn bất động sản giữa thuế và kế toán	(305.371.780)	(4.177.061.687)
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	6.201.294.551	4.586.733.428
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>66.000.299.690</b>	<b>70.613.124.160</b>
Thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 22%	14.520.065.933	17.653.281.040
Thuế TNDN trích thiếu các năm trước	2.030.018.152	-
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>16.550.084.085</b>	<b>17.653.281.040</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	39.662.048.771	78.888.808.724
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	5.994.227.146	(361.792.979)
Bù trừ VAT được hoàn	-	(17.552.183.870)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(27.689.155.264)	(38.966.064.144)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>34.517.204.738</b>	<b>39.662.048.771</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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chính có các biến động trong năm hiện hành và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	4.646.056.126	4.445.929.455	200.126.671	(713.343.110)
Chi phí lãi vay	1.876.907.753	712.749.625	1.164.158.128	(212.299.379)
Dự phòng	376.592.779	376.592.779	-	376.592.779
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>6.899.556.658</b>	<b>5.535.271.859</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 hàng bán	(8.220.111.536)	(8.220.111.536)	-	76.658.879
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(11.120.768.941)</b>	<b>(11.053.587.151)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>1.297.103.009</b>	<b>854.915.475</b>

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
				Giá trị
Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Long	Công ty con	Hoàn trả nợ vay	10.000.000.000	
		Cổ tức nhận được	2.445.474.848	
		Chi phí thuê văn phòng	6.753.913.268	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	6.914.876.770	
		Cổ tức nhận được	89.400.000	
		Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ	373.663.104	
		Cung cấp dịch vụ quản lý	806.791.500	
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Hoàn trả nợ vay	2.350.000.000	
		Lợi nhuận được chia từ dự án Ehome 3	20.353.776.998	
		Cung cấp dịch vụ quản lý	704.844.382	
		Chi phí dịch vụ quản lý	43.316.995.255	
		Hoàn vốn góp dự án Ehome 3	9.328.845.462	

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

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	643.661.043.635
		Hoàn trả nợ vay	3.210.000.000
		Chi phí lãi vay	227.778.000
		Phải trả cổ tức	2.322.965.160
		Cổ tức phải thu	15.413.760.000
		Phí tư vấn quản lý dự án	11.834.899.991
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	37.524.670.020
		Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.268.722.026
		Thuê văn phòng	348.199.364
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Góp vốn	60.000.000.000
		Tạm ứng	8.500.000.000
Công ty TNHH Nam Long Mi Pha	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.924.456.957
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	2.641.085.228
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	87.868.000.000
		Lãi cho vay	20.195.208.753
		Dịch vụ tư vấn quản lý	3.070.309.092
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Góp vốn	18.213.800.000
		Góp vốn HĐHTKD	24.712.000.000
		Thu hồi góp vốn HĐHTKD	17.733.520.000
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	7.135.264.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Thu hồi góp vốn HĐHTKD	57.702.732.804
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Cổ tức phải trả	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
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Cổ tức phải trả	4.490.560.326
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	4.764.857.390
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay từ	1.000.000.000
		Hoàn tiền vay	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Vay từ	2.267.955.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<b>Đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	<u>201.576.890.411</u>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Nam Long Mi Pha	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.216.902.653
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.599.599.723
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.018.389.990
		Chi trả hộ	40.366.325
		Phí dịch vụ môi giới	221.935.875
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Bán biệt thự	963.489.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ thuê văn phòng	940.229.192
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	463.439.705
		Phí dịch vụ thuê văn phòng	5.491.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	733.212.590
		Phí dịch vụ thuê văn phòng	519.529.275
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	155.976.987
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	135.451.256
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	<u>775.328.820</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>31.021.092.591</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<b><i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý	<u>196.357.231</u>
<b><i>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay	38.586.505.743
		Thanh lý công cụ dụng cụ	2.197.028.413
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Trả trước để mua khoản đầu tư	13.350.000.000
Công ty TNHH Nam Long Mi Pha	Bên liên quan	Tạm ứng	505.668.846
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tạm ứng	7.344.682.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Tạm ứng Chi trả hộ	1.632.043.120 113.404.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Bên liên quan	Thu hồi vốn góp BCC	57.702.732.804
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức Thanh lý tài sản cố định	327.800.000 165.000.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi trả hộ	8.771.994
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>124.012.832.199</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<b>Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 14.3)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	211.276.056.102
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - Dự án Nguyễn Sơn	137.191.886.015
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Góp vốn lưu động	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD - Dự án Nam Long Hồng Phát	28.971.829.146
Công ty TNHH Nam Long Mi Pha	Bên liên quan	Góp vốn lưu động	8.640.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>446.079.771.263</u></b>
<b>Ký quỹ dài hạn (Thuyết minh số 16)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ký quỹ dịch vụ thuê văn phòng	<u>1.431.051.275</u>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Vay	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Vay	<u>3.297.955.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>7.297.955.000</u></b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	163.864.933.200
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	2.552.618.148
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	16.997.151.257
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	65.722.850
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	<u>24.299.664.979</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>215.498.490.434</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Nhận trước phí quản lý - dự án Long An	304.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Bên liên quan	Nhận trước phí quản lý - dự án Đỗ Xuân Hợp	8.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>8.804.000.000</u></b>

**Phải trả khác (Thuyết minh số 22)**

Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 3	186.793.466.823
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 4	82.490.221.304
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 4	2.911.885.473
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 3	31.706.563.569
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	42.120.528.500
		Chi trả hộ	10.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>346.032.665.669</u></b>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VNĐ</i> <i>Năm trước</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	4.540.960.910	2.616.000.000
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	5.662.635.015	8.574.221.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.203.595.925</u></b>	<b><u>11.190.221.216</u></b>

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, 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 Công ty. 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 Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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 tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. 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 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.

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

***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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 vì đa phần các khoản vay trong năm này có lãi suất cố định.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính thay đổi do thay đổi của tỷ giá ngoại tệ giao dịch. 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 Công ty.

Công ty không quản lý rủi ro ngoại tệ bởi vì ảnh hưởng do rủi ro ngoại tệ trong năm và vào 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 Công ty là không đáng kể.

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu chưa niêm yết do 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. 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 Công ty xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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

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

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

***Rủi ro bất động sản***

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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) 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***

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. 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 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***

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***

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 Ban Tổng Giám Đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Đầu tư sử dụng quỹ thặng dư chỉ được thực hiện khi được sự đồng ý của đối tác.

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

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



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

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

***Rủi ro thanh khoản*** (tiếp theo)

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

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Các khoản vay và nợ	119.290.255.500	425.681.156.000	544.971.411.500
Phải trả người bán	221.533.348.570	-	221.533.348.570
Các khoản phải trả và chi phí phải trả khác	639.986.645.028	-	639.986.645.028
	<b>980.810.249.098</b>	<b>425.681.156.000</b>	<b>1.406.491.405.098</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	448.725.400.975	237.784.853.145	686.510.254.120
Phải trả người bán	47.847.126.902	-	47.847.126.902
Các khoản phải trả và chi phí phải trả khác	579.310.478.574	-	579.310.478.574
	<b>1.075.883.006.451</b>	<b>237.784.853.145</b>	<b>1.313.667.859.596</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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, 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 24. Bên cho vay có nghĩa vụ hoàn trả những tài sản thế chấp cho Công ty khi 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 các tài sản thế chấp này.

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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

## 33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm		
									Số đầu năm	Số cuối năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng						
<b>Tài sản tài chính</b>										
Công cụ vốn chủ sở hữu	709.626.516.725	(1.711.785.360)	308.250.819.022	(1.711.785.360)	707.914.731.365	707.914.731.365	306.539.033.662	306.539.033.662		
Phải thu khách hàng	93.161.387.838	(164.130.560)	118.488.494.425	(164.130.560)	92.997.257.278	92.997.257.278	118.324.363.865	118.324.363.865		
Phải thu bên liên quan	155.033.924.790	-	117.935.606.383	-	155.033.924.790	155.033.924.790	117.935.606.383	117.935.606.383		
Phải thu khác	35.885.411.125	-	7.083.448.488	-	35.885.411.125	35.885.411.125	7.083.448.488	7.083.448.488		
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	4.009.360.030	-	3.514.170.245	-	4.009.360.030	4.009.360.030	3.514.170.245	3.514.170.245		
Tiền và các khoản tương đương tiền	326.003.924.878	-	144.286.661.158	-	326.003.924.878	326.003.924.878	144.286.661.158	144.286.661.158		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.323.720.525.386</b>	<b>(1.875.915.920)</b>	<b>699.559.199.721</b>	<b>(1.875.915.920)</b>	<b>1.321.844.609.466</b>	<b>1.321.844.609.466</b>	<b>697.683.283.801</b>	<b>697.683.283.801</b>		

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm		
									Số đầu năm	Số cuối năm
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm						
<b>Nợ phải trả tài chính</b>										
Các khoản vay và nợ	544.971.411.500	686.510.254.120	544.971.411.500	686.510.254.120	544.971.411.500	544.971.411.500	686.510.254.120	686.510.254.120		
Phải trả bên liên quan	561.834.978.870	446.543.685.523	561.834.978.870	446.543.685.523	561.834.978.870	561.834.978.870	446.543.685.523	446.543.685.523		
Phải trả người bán	6.034.858.136	12.218.571.536	6.034.858.136	12.218.571.536	6.034.858.136	6.034.858.136	12.218.571.536	12.218.571.536		
Các khoản phải trả và chi phí phải trả khác	293.650.156.592	168.395.348.417	293.650.156.592	168.395.348.417	293.650.156.592	293.650.156.592	168.395.348.417	168.395.348.417		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.406.491.405.098</b>	<b>1.313.667.859.596</b>	<b>1.406.491.405.098</b>	<b>1.313.667.859.596</b>	<b>1.406.491.405.098</b>	<b>1.406.491.405.098</b>	<b>1.313.667.859.596</b>	<b>1.313.667.859.596</b>		

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

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

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.

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 ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định được 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 sổ của các khoản vay này không khác biệt đáng kể so với giá trị hợp lý của chúng.

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

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

*Công ty là bên thuê*

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến một năm	6.315.881.514	6.880.969.421
Từ một đến năm năm	22.631.908.759	27.523.877.682
Trên năm năm	-	3.841.874.593
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.947.790.273</u></b>	<b><u>38.246.721.696</u></b>

*Công ty là bên cho thuê*

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến một năm	1.584.000.000	1.583.235.273
Từ một đến năm năm	4.513.200.000	6.332.941.091
Trên năm năm	-	459.811.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.097.200.000</u></b>	<b><u>8.375.988.264</u></b>

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

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

**Các cam kết vốn**

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


	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	VNĐ Giá trị cam kết còn lại
Dự án Ehome 3	359.325.190.000	41.212.500.000	318.112.690.000
Dự án Ehome 4	28.325.430.000	20.009.880.000	8.315.550.000
Dự án Phước Long B	7.281.110.000	1.366.000.000	5.915.110.000
Dự án Long An	6.704.420.000	4.597.910.000	2.106.510.000
Dự án Tân Thuận Đông	258.768.340.000	40.722.220.000	218.046.120.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>660.404.490.000</b>	<b>107.908.510.000</b>	<b>552.495.980.000</b>

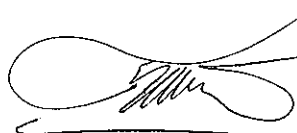
**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

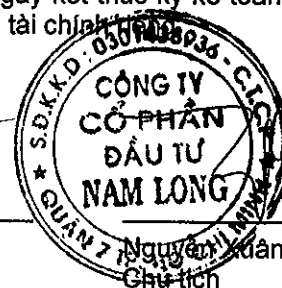
Vào ngày 2 tháng 2 năm 2015, Công ty đã mua 51,48% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("NP") từ các cổ đông cá nhân với tổng số tiền 59.200.000.000 VNĐ. Vào cùng ngày, Công ty đã mua 2.352.767 cổ phiếu phát hành mới của NP với tổng số tiền 86.701.816.717 VNĐ, nâng tỷ lệ sở hữu của Công 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.

  
Phạm Thị Dương Liễu  
Người lập

  
Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch

Ngày 16 tháng 3 năm 2015