

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 – 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 – 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 – 41
Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh quý 4 năm 2015	42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.703.805.477.813	3.389.263.167.630
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	383.195.907.688	373.996.538.696
111	1. Tiền		311.195.907.688	304.165.538.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		72.000.000.000	69.831.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		56.636.025.899	16.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		56.636.025.899	16.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		520.923.573.717	362.358.015.857
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	161.835.378.672	112.102.093.354
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	261.657.351.595	95.628.464.017
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	102.368.209.546	159.168.642.421
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(4.937.366.096)	(4.541.183.935)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.673.388.910.652	2.610.299.543.869
141	1. Hàng tồn kho		3.673.388.910.652	2.610.299.543.869
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		69.661.059.857	26.609.069.208
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	11.417.452.846	4.187.409.407
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		52.438.921.019	19.167.324.406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.804.685.992	3.254.335.395

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		322.653.058.493	540.157.787.333
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		85.684.209.409	66.058.606.385
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	900.551.000	1.622.863.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	84.783.658.409	64.435.743.385
220	II. Tài sản cố định		50.178.439.885	54.124.909.228
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	38.519.919.078	42.697.060.296
222	Nguyên giá		67.426.067.523	65.909.363.695
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.906.148.445)	(23.212.303.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	11.658.520.807	11.427.848.932
228	Nguyên giá		15.733.694.202	14.804.740.202
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.075.173.395)	(3.376.891.270)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	56.822.725.097	60.381.806.311
231	1. Nguyên giá		79.604.413.956	79.604.413.956
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.781.688.859)	(19.222.607.645)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		262.801.148	418.272.727
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		262.801.148	418.272.727
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		29.680.999.956	229.732.026.256
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13.1, 13.2	24.198.842.309	157.048.625.821
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	5.942.300.000	73.832.404.123
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(460.142.353)	(1.149.003.688)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		100.023.882.998	129.442.166.426
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	10.161.449.598	18.321.653.842
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		70.861.102.549	86.822.738.000
269	4. Lợi thế thương mại	14	19.001.330.851	24.297.774.584
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.026.458.536.306	3.929.420.954.963

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.600.027.833.772	1.938.207.790.008
310	I. Nợ ngắn hạn		2.106.245.249.862	1.475.646.981.627
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	198.261.908.912	99.904.616.402
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	998.895.163.496	593.860.272.681
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	132.397.522.157	98.553.670.800
314	4. Phải trả người lao động		27.917.490.446	17.748.515.869
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	231.850.184.841	164.412.653.166
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	284.741.797.335	307.383.101.067
321	8. Vay ngắn hạn	19	224.500.478.171	180.196.259.931
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	7.680.704.504	13.587.891.711
330	II. Nợ dài hạn		493.782.583.910	462.560.808.381
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	20.230.418.602	13.158.883.440
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	412.995.740.905	438.281.156.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		60.556.424.403	11.120.768.941
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.426.430.702.534	1.991.213.164.955
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.426.430.702.534	1.991.213.164.955
411	1. Vốn cổ phần	21.1	1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	492.337.147.061	422.792.104.687
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.1	1.115.488.341	1.827.848.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	358.242.808.221	218.912.408.731
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		173.481.865.767	198.919.065.715
421a				
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		184.760.942.454	19.993.343.016
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	208.548.161.912	57.522.486.197
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.026.458.536.306	3.929.420.954.963



Lê Hà Thắng
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	609.573.891.746	501.026.716.840	1.267.221.417.021	869.329.244.476
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(500.178.872)	(870.517.445)	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	609.073.712.874	500.156.199.395	1.258.543.538.773	866.929.052.587
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(409.048.863.895)	(307.872.647.212)	(840.782.402.552)	(562.755.566.552)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		200.024.848.979	192.283.552.183	417.761.136.221	304.173.486.035
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.579.445.580	17.387.770.366	16.565.348.949	27.528.807.062
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	25	(4.186.068.657)	4.481.273.820	(16.550.976.269)	(18.154.622.921)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh và liên kết		(97.114.000)	(186.931.843)	197.425.839	156.324.810
25	9. Chi phí bán hàng		(73.649.641.082)	(43.721.737.166)	(118.736.024.011)	(70.840.845.879)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(44.831.587.455)	(47.597.506.152)	(154.374.884.096)	(127.401.888.870)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		79.839.883.365	122.646.421.208	144.862.026.633	115.461.260.237
31	12. Thu nhập khác	26	113.792.916.463	24.389.814.736	147.982.652.533	26.891.423.879
32	13. Chi phí khác	26	(9.348.129.933)	(2.174.335.184)	(16.880.842.305)	(3.059.072.762)
40	14. Lợi nhuận khác	26	104.444.786.530	22.215.479.552	131.101.810.228	23.832.351.117
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		184.284.669.895	144.861.900.760	275.963.836.861	139.293.611.354

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(39.674.371.996)	(46.599.761.761)	(54.177.297.565)	(59.082.271.416)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.1	(12.455.673.178)	13.894.404.118	(13.261.871.723)	23.342.548.020
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		132.154.624.721	112.156.543.117	208.524.667.573	103.553.887.958
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		130.936.543.679	112.168.225.643	206.180.169.335	95.572.700.860
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.218.081.042	(11.682.526)	2.344.498.238	7.981.187.098
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	882	931	1.461	782
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	882	931	1.461	782



Lê Hà Thăng
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		275.963.836.861	139.293.611.354
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11,	14.290.974.952	11.508.619.872
03	Các khoản dự phòng	12, 14	(292.679.174)	2.789.108.876
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		2.549.497.346	3.579.842.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(50.596.448.111)	(49.317.068.686)
07	Chi phí lãi vay	25	10.560.127.150	10.820.914.492
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		252.475.309.024	118.675.028.408
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(79.224.238.255)	26.361.074.659
10	(Tăng) hàng tồn kho		(232.504.710.802)	(250.502.726.791)
11	Tăng các khoản phải trả		246.823.943.757	307.654.531.265
12	Tăng chi phí trả trước		488.704.214	5.003.900.493
14	Tiền lãi vay đã trả		(58.300.745.370)	(47.408.643.662)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(54.186.323.541)	(43.152.172.625)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.680.928.201)	(7.643.864.194)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		58.891.010.826	108.987.127.553
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.575.858.091)	(9.916.295.749)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		528.334.020	938.181.818
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.636.025.899)	(13.000.000.000)
24	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(248.096.476.237)	(167.469.827.123)
25	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		81.154.388.649	30.606.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		5.754.246.837	12.934.121.565
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(202.871.390.721)	(145.907.819.489)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		145.573.822.374	432.526.536.635
32	Tiền thu từ vốn góp cổ đông thiểu số		50.000.000.000	10.790.835.020
33	Tiền thu từ đi vay		301.867.740.905	531.204.219.232
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(282.848.937.760)	(656.039.930.486)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(61.412.876.632)	(74.552.694.044)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		153.179.748.887	243.928.966.357

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.199.368.992	207.008.274.421
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	373.996.538.696	166.988.264.275
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	383.195.907.688	373.996.538.696



Lê Hà Thăng
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Điều chỉnh lần thứ 13 vào ngày 8 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.344.721.570.000 VNĐ.

Điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 17 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.415.721.570.000 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 2015, Công ty có mười bốn công ty con, một công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	77,74	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	71,29	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	72,25	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn	Công ty con	83,71	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	97,14	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	100	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	99,91	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	76,04	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	100	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	81,25	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	100	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty con	100	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên	Công ty con	99,44	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con	50	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	31,10	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	30,00	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 156 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 118 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 31.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

Khi tài sản 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm (05) năm.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng niên độ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm 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 đầu tư và phát triển

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm 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 khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm nay và năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm công ty 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;
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoạt động nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.23 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan (“Nam Phan”)

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua 76,01% cổ phần trong Nam Phan, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302382570, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29 tháng 7 năm 2004. Lĩnh vực kinh doanh chính của Nam Phan 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.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Phan tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.329.126.559
Các khoản phải thu	12.673.342.900
Hàng tồn kho	355.752.075.021
Tài sản ngắn hạn khác	426.957.103
Tài sản dài hạn khác	1.395.834.735
Nợ phải trả	
Ứng trước từ khách hàng	31.537.888.769
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	44.765.995.867
Phải trả khác	106.649.394.044
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>234.624.057.638</u>
Cổ đông không kiểm soát	(56.309.773.833)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(32.412.467.088)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	<u>145.901.816.717</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	47.329.126.559
Tiền chi để mua công ty con	(145.901.816.717)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	<u>(98.572.690.158)</u>

4.2 Mua thêm sở hữu vào Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“VLXD”)

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 34% quyền sở hữu trong công ty con, VLXD, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%. Giá mua thêm là 2.040.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của VLXD (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 4.182.417.883 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 1.422.022.080 VNĐ. Chênh lệch 617.977.920 VNĐ giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 Mua Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long (“ASPL”)

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua 100% cổ phần trong ASPL, một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000639, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 25 tháng 11 năm 2011. Lĩnh vực kinh doanh chính của ASPL là kinh doanh bất động sản.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của ASPL tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý ghi nhận</i> <i>tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.084.874.436
Hàng tồn kho	354.563.500.000
Tài sản khác	1.653.157.888
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	3.255.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.869.500.000
Phải trả khác	604.000.000
Nợ vay ngắn hạn	1.632.000.000
Nợ vay dài hạn	20.036.000.000
Phải trả khác	40.270.937.324
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	319.634.095.000
Giá trị khoản đầu tư công ty Liên doanh trước đây	(133.047.209.351)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(1.421.206.235)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	185.165.679.414
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	37.084.874.436
Tiền chi để mua công ty con	(185.165.679.414)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(148.080.804.978)

4.4 Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên (“Thảo Nguyên”)

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua 99,44% quyền sở hữu của Thảo Nguyên với giá mua là 12.500.000.000 VNĐ.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.5 Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc (“Nguyễn Phúc”)

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 33,33% quyền sở hữu trong công ty con, Nguyễn Phúc, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát là 34.086.333.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nguyễn Phúc (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 88.987.193.054 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 29.806.787.762 VNĐ. Chênh lệch 4.279.545.238 VNĐ giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 13 tháng 11 năm 2015, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 50% quyền sở hữu trong công ty con, Nguyễn Phúc, giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này xuống 50%. Giá bán ra là 52.653.573.883 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu giảm đi là 44.493.596.527 VNĐ. Chênh lệch 8.159.977.356 VNĐ giữa giá bán và giá trị ghi sổ của phần sở hữu giảm đi được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.568.746.299	2.106.816.356
Tiền gửi ngân hàng (*)	309.227.161.389	302.058.722.340
Các khoản tương đương tiền (**)	70.400.000.000	69.831.000.000
TỔNG CỘNG	<u>383.195.907.688</u>	<u>373.996.538.696</u>

(*) Tiền gửi ngân hàng bao gồm 144.236.095.151 VNĐ khoản tiền phải trả cho Công ty ASPL PLB về nghiệp vụ phát sinh mua Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long. Nhóm Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ pháp lý về giao dịch mua vốn này nhưng do quy định của Ngân hàng Nhà Nước liên quan đến việc chuyển vốn ra nước ngoài, nên khoản tiền này chưa được chuyển trả cho Công ty ASPL PLB tại ngày 31/12/2015. Vào ngày 12/01/2016, Nhóm Công ty đã hoàn tất thanh toán cho Công ty ASPL PLB khoản tiền mua vốn này.

(**) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,8 – 5,1%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	161.156.289.796	106.593.745.522
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	679.088.876	5.508.347.832
	<u>161.835.378.672</u>	<u>112.102.093.354</u>
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	900.551.000	1.622.863.000
TỔNG CỘNG	<u>162.735.929.672</u>	<u>113.724.956.354</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	(114.130.560)	(386.185.622)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>162.621.799.112</u>	<u>113.338.770.732</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	48.324.118.507	73.020.591.388
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	208.532.133.047	16.058.223.885
Khác	4.801.100.041	6.549.648.744
TỔNG CỘNG	261.657.351.595	95.628.464.017
Dự phòng trả trước khó đòi	-	(106.446.831)
GIÁ TRỊ THUẦN	261.657.351.595	95.522.017.186

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ bên thứ ba	100.368.246.237	85.864.793.556
Tạm ứng đi đến bù	29.564.479.517	34.660.062.186
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	15.316.938.040	12.019.634.653
Phải thu khác liên quan dự án	12.159.465.000	1.737.500.000
Ứng trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác	-	22.170.000.000
Ký quỹ	18.841.428.377	9.499.891.915
Khác	24.485.935.303	5.777.704.802
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.999.963.309	73.303.848.865
	102.368.209.546	159.168.642.421
Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	5.849.160.729	4.185.921.334
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	78.934.497.680	60.249.822.051
Dự án 9B7 (i)	77.261.640.900	58.576.965.271
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Nhà hàng Đối Gió	279.967.000	279.967.000
	84.783.658.409	64.435.743.385
TỔNG CỘNG	187.151.867.955	223.604.385.806
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.823.235.536)	(4.048.551.482)
GIÁ TRỊ THUẦN	182.328.632.419	219.555.834.324
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.999.963.309	73.303.848.865
Phải thu khác từ bên thứ ba	180.328.669.110	146.251.985.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) 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 2015, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng cơ bản.

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bất động sản dở dang (*)	3.667.039.080.241	2.607.858.239.532
Dịch vụ tổng thầu	5.540.253.009	-
Thành phẩm	169.234.947	2.196.313.609
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	640.342.455	244.990.728
TỔNG CỘNG	<u>3.673.388.910.652</u>	<u>2.610.299.543.869</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long An (i)	1.372.672.355.842	1.343.257.181.183
Dự án Phú Hữu	355.148.920.824	-
Dự án Nguyễn Sơn	334.586.969.131	288.484.238.846
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") (i)	227.935.804.332	277.963.830.610
Dự án Tân Thuận Đông	227.862.292.437	230.035.086.996
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	224.801.319.063	193.979.866.999
Khu dân cư 8C	113.995.287.413	102.353.246.192
Dự án Cần Thơ (i)	55.199.336.366	82.225.175.510
Dự án Phước Long B - Cao tầng	238.752.357.080	20.740.150.957
Dự án Phước Long B - Mở rộng	59.708.453.218	48.629.442.849
Dự án Nhơn Trạch	10.838.215.659	10.829.115.659
Dự án Phước Long B Đổ Xuân Hợp	986.114.331	803.973.864
Dự án Casa	355.560.197.731	-
Dự án Thảo Nguyên	46.199.374.859	-
Dự án TK21-9B	18.898.289.877	68.198.315
Khác	23.893.792.078	8.488.731.552
TỔNG CỘNG	<u>3.667.039.080.241</u>	<u>2.607.858.239.532</u>

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 19):

- 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoạt động	<u>11.417.452.846</u>	<u>4.187.409.407</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.585.650.053	6.336.228.504
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	703.333.333	3.139.036.385
Công cụ, dụng cụ	1.504.229.831	430.820.806
Khác	<u>1.368.236.381</u>	<u>8.415.568.147</u>
	<u>10.161.449.598</u>	<u>18.321.653.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>21.578.902.444</u>	<u>22.509.063.249</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
VNĐ						
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	43.522.472.312	10.459.934.890	6.078.055.293	4.865.567.354	983.333.846	65.909.363.695
- Mua mới	-	30.909.091	-	756.205.000	-	787.114.091
- Tặng từ mua công ty con	1.010.585.356	148.674.728	-	98.663.673	-	1.257.923.757
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(150.000.000)	(378.334.020)	-	(528.334.020)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	44.533.057.668	10.639.518.709	5.928.055.293	5.342.102.007	983.333.846	67.426.067.523
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	306.830.109	-	290.753.340	1.245.462.901	-	1.843.046.350
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(11.761.863.765)	(4.664.494.922)	(3.398.834.632)	(2.403.776.214)	(983.333.846)	(23.212.303.399)
- Khấu hao trong năm	(1.994.245.565)	(1.345.413.655)	(1.079.078.301)	(458.640.359)	-	(4.877.377.880)
- Tặng từ mua công ty con	(1.010.585.356)	(148.674.728)	-	(98.663.673)	-	(1.257.923.757)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	88.916.667	352.539.924	-	441.456.591
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(14.766.694.706)	(6.158.583.305)	(4.388.996.266)	(2.608.540.322)	(983.333.846)	(28.906.148.445)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	31.760.608.527	5.795.439.968	2.679.220.661	2.461.791.140	-	42.697.060.296
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	29.766.362.962	4.480.935.404	1.539.059.027	2.733.561.685	-	38.519.919.078
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)	28.852.509.243	-	-	-	-	28.852.509.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	11.690.254.979	3.114.485.223	14.804.740.202
Mua mới	-	788.744.000	788.744.000
Tăng từ mua công ty con	-	140.210.000	140.210.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>11.690.254.979</u>	<u>4.043.439.223</u>	<u>15.733.694.202</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(898.465.457)	(2.478.425.813)	(3.376.891.270)
Khấu hao trong năm	(103.189.833)	(454.882.292)	(558.072.125)
Tăng từ mua công ty con	-	(140.210.000)	(140.210.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(1.001.655.290)</u>	<u>(3.073.518.105)</u>	<u>(4.075.173.395)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>10.791.789.522</u>	<u>636.059.410</u>	<u>11.427.848.932</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>10.688.599.689</u>	<u>969.921.118</u>	<u>11.658.520.807</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)</i>	7.899.586.078	-	7.899.586.078

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>14.458.202.755</u>	<u>65.146.211.201</u>	<u>79.604.413.956</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(7.540.172.007)	(11.682.435.638)	(19.222.607.645)
Tăng trong năm	(1.406.879.105)	(2.152.202.109)	(3.559.081.214)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(8.947.051.112)</u>	<u>(13.834.637.747)</u>	<u>(22.781.688.859)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>6.918.030.748</u>	<u>53.463.775.563</u>	<u>60.381.806.311</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>5.511.151.643</u>	<u>51.311.573.454</u>	<u>56.822.725.097</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)</i>	5.511.151.643	51.311.573.454	56.822.725.097

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Thuyết minh số 13.1, 13.2)	24.198.842.309	157.048.625.821
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 13.3)	5.942.300.000	73.832.404.123
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(460.142.353)	(1.149.003.688)
TỔNG CỘNG	<u>29.680.999.956</u>	<u>229.732.026.256</u>

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngành nghề	Tỷ lệ sở hữu (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Xây dựng và bất động sản	31,10	31,10

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

	VNĐ
	Công ty TNHH Okamura Tokyo
Giá trị đầu tư	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>834.000.000</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(405.866.791)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	<u>(160.092.034)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(565.958.825)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>428.133.209</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>268.041.175</u>

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Ngành nghề	Tỷ lệ sở hữu (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long (*)	Xây dựng và bất động sản	100	45
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	30

(*) Trong năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến nghiệp vụ mua 100% quyền sở hữu của Công ty TNHH ASPL – PLB Nam Long.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

	VNĐ		
	<i>Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long</i>	<i>Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	134.784.000.000	22.400.000.000	157.184.000.000
Phân chia lũy kế lợi nhuận (lỗ)			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(1.736.790.649)	1.173.283.261	(563.507.388)
Phân chia lợi nhuận trong kỳ	-	357.517.873	357.517.873
Chuyển thành đầu tư vào công ty con	(133.047.209.351)	-	(133.047.209.351)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	1.530.801.134	1.530.801.134
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	133.047.209.351	23.573.283.261	156.620.492.612
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	23.930.801.134	23.930.801.134

13.3 Các khoản đầu tư tài chính khác

	VNĐ			
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản đầu tư dài hạn				
<i>Đầu tư vào các công ty khác</i>				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	-	-	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát (*)	150.000	1,25	2.409.000.000	2.409.000.000
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (**)			-	7.890.104.123
TỔNG CỘNG			5.942.300.000	73.832.404.123

(*) Đây là các khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong các doanh nghiệp mà Công ty không nắm quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn đến các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty này.

(**) Vào ngày 25 tháng 5 năm 2015, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha cho công ty TNHH Đầu tư Seriyu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Phát triển Căn hộ Nam Long</i>	<i>Nguyên Sơn</i>	<i>Nam Long Hồng Phát</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>5.844.040.542</u>	<u>32.906.583.473</u>	<u>2.336.088.442</u>	<u>41.086.712.457</u>
Giá trị hao mòn				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(5.844.040.542)	(9.005.885.423)	(1.939.011.098)	(16.788.937.063)
Khấu trừ trong năm	-	(5.031.725.905)	(264.718.638)	(5.296.444.543)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(5.844.040.542)</u>	<u>(14.037.611.328)</u>	<u>(2.203.729.736)</u>	<u>(22.085.381.606)</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-	<u>23.900.698.050</u>	<u>397.076.534</u>	<u>24.297.774.584</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	<u>18.868.972.145</u>	<u>132.358.706</u>	<u>19.001.330.851</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ Số đầu năm</i>
Bên thứ ba	190.543.508.912	92.186.216.402
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	<u>7.718.400.000</u>	<u>7.718.400.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>198.261.908.912</u>	<u>99.904.616.402</u>

15.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ Số đầu năm</i>
Bên thứ ba	998.895.163.496	585.360.272.681
Bên liên quan	-	8.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>998.895.163.496</u>	<u>593.860.272.681</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	69.358.572.449	69.367.598.425
Thuế giá trị gia tăng	58.074.613.857	25.438.849.711
Thuế thu nhập cá nhân	4.964.335.851	3.599.608.844
Khác	-	147.613.820
TỔNG CỘNG	<u>132.397.522.157</u>	<u>98.553.670.800</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí nhà thầu xây dựng	184.213.792.582	112.405.633.164
Chi phí lãi vay	16.074.883.773	21.108.010.871
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	19.517.356.135	17.113.616.871
Khác	12.044.152.351	13.785.392.260
TỔNG CỘNG	<u>231.850.184.841</u>	<u>164.412.653.166</u>

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện (i)	-	111.071.460.611
Phải trả ASPL PLB (ii)	147.062.264.265	-
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	40.269.102.714	37.290.476.527
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD (iii)	32.983.198.438	113.660.693.535
Phải trả liên quan đến dự án Phú Hữu	17.160.000.000	17.160.000.000
Phải trả liên quan đến dự án Long An	11.374.675.452	7.111.793.723
Phải trả liên quan đến dự án Nguyễn Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Cổ tức phải trả	224.911.050	1.131.417.749
Ký quỹ đã nhận	982.135.000	444.750.000
Khác	22.801.110.416	10.098.908.922
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.008.800.000	4.538.000.000
	<u>284.741.797.335</u>	<u>307.383.101.067</u>
Dài hạn		
Khác	12.128.578.165	9.776.639.367
Ký quỹ	8.101.840.437	3.382.244.073
	<u>20.230.418.602</u>	<u>13.158.883.440</u>
TỔNG CỘNG	<u>304.972.215.937</u>	<u>320.541.984.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

Điều khoản thế chấp

Quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 01 quyền sử dụng đất trên diện tích 19.547 m² tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; 58 quyền sử dụng đất trên diện tích 8.920 m² 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 m² 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 m² 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 m² tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8,10).

19.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay cá nhân - bên thứ ba (*)	74.335.657.171	79.863.526.932
Vay cá nhân - bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.692.821.000	4.854.955.000
TỔNG CỘNG	79.028.478.171	84.718.481.932

(*) Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,5% - 12%/năm và dùng hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty.

19.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>
	VNĐ			(%/năm)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà	13.750.000.000	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5
TỔNG CỘNG	13.750.000.000			

Hình thức đảm bảo

01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1717, tờ bản đồ số 7, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ trị giá 9.595.000.000 VNĐ, 01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6262, tờ bản đồ số 6, khu tái định cư An Thạnh, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An trị giá 8.679.000.000 VNĐ (Thuyết minh số 8).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	117.270.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,8	04 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn - giai đoạn 3 tại thửa đất số 118,119,120,12 từ bản đồ số 11, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	150.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Đầu tư mua bất động sản dự án Hoảng Nam	9,5	01 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 135,136,153,102,232 và 233 từ bản đồ số 106,111,112 tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty Hoảng Nam đảm bảo.
Ngân hàng Thương mại Chinatrust	12.600.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,8	Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr 3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12).

TỔNG CỘNG

279.870.745.000

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 37.722.000.000
- Vay dài hạn 242.148.745.000

20. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

Số đầu năm Trích lập quỹ Sử dụng quỹ Số cuối năm	Năm nay	Năm trước
	13.587.891.711	3.687.158.573
	10.040.407.661	15.279.679.420
	(15.947.594.868)	(5.378.946.282)
	<u>7.680.704.504</u>	<u>13.587.891.711</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là phần giá trị của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B, được Nhóm Công ty sử dụng góp vốn và bán cho Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh. Trong năm 2015, Nhóm công ty mua lại 100% quyền sở hữu trong Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long do đó Nhóm Công ty ghi nhận khoản doanh thu chưa thực hiện này.
- (ii) Khoản phải trả bao gồm 144.236.095.151 VNĐ cho Công ty ASPL PLB liên quan đến nghiệp vụ phát sinh mua quyền sở hữu Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long. Nhóm Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ pháp lý về giao dịch mua vốn này nhưng do phát sinh các thủ tục ngân hàng nên khoản tiền này chưa được chuyển trả cho Công ty ASPL PLB tại ngày 31/12/2015. Vào ngày 12/01/2016, Nhóm Công ty đã hoàn tất thanh toán cho Công ty ASPL PLB khoản tiền mua vốn này.
- (iii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

19. VAY

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 19.1)	79.028.478.171	84.718.481.932
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	13.750.000.000	38.020.800.499
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (i)	94.000.000.000	-
Vay ngắn hạn từ tổ chức	-	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	<u>37.722.000.000</u>	<u>47.456.977.500</u>
	<u>224.500.478.171</u>	<u>180.196.259.931</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu phát hành (i)	244.000.000.000	350.000.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn	150.000.000.000	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	94.000.000.000	-
Vay dài hạn từ cá nhân và tổ chức	20.846.995.905	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	279.870.745.000	135.738.133.500
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	37.722.000.000	47.456.977.500
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	<u>242.148.745.000</u>	<u>88.281.156.000</u>
	<u>412.995.740.905</u>	<u>438.281.156.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>637.496.219.076</u>	<u>618.477.415.931</u>

- (i) Vào ngày 28 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 8,98%/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 28 tháng 7 năm 2017 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome. Trong năm, Công ty đã mua lại 106 trái phiếu, tương đương 106.000.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2015 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	955.135.230.000	141.619.520.052	(18.359.590.000)	9.253.629.249	3.459.190.799	198.919.065.715	1.290.027.045.8	
Tăng do phát hành cổ phiếu	255.000.000.000	178.430.536.635	-	-	-	-	433.430.536.6	
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi	129.557.560.000	102.742.048.000	(42.104.610.000)	-	-	-	190.194.998.0	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	95.572.700.860	95.572.700.8	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(58.623.580.674)	(58.623.580.67	
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.676.097.750	-	(16.955.777.170)	(15.279.679.42	
Sử dụng quỹ	-	-	-	(1.631.342.458)	-	-	(1.631.342.45	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.827.848.341	218.912.408.731	1.933.690.678.7	
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.827.848.341	218.912.408.731	1.933.690.678.7	
Tăng do phát hành cổ phiếu (*)	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	-	145.573.822.3	
Lãi (lỗ) do chuyển nhượng cổ phần công ty con ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh số 4.2.4.5)	-	-	-	-	-	3.262.454.198	3.262.454.1	
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	206.180.169.335	206.180.169.3	
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(60.071.816.382)	(60.071.816.38	
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(10.040.407.661)	(10.040.407.66	
Sử dụng quỹ	-	-	-	(712.360.000)	-	-	(712.360.00	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.242.808.221	2.217.882.540.6	

(*) Vào ngày 14 tháng 5 năm 2015, Công ty đã phát hành 502.878 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 13.333 VNĐ/cổ phiếu cho 114 nhân viên với tổng giá trị 6.704.872.374 VNĐ.

(*) Vào ngày 17 tháng 8 năm 2015, Công ty đã phát hành 7.100.000 cổ phiếu cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i> <i>Số lượng</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>Số lượng</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	141.572.157	133.969.279
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>141.572.157</i>	<i>133.969.279</i>
Cổ phiếu phổ thông	141.572.157	133.969.279
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	<i>6.502.165</i>	<i>6.502.165</i>
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	6.502.165
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	135.069.992	127.467.114

22. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn điều lệ đã góp	152.963.455.026	48.117.163.020
Thặng dư vốn	20.768.642.586	5.606.847.374
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	125.693.756	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	94.403.051	115.376.384
Quỹ đánh giá lại tài sản	35.638.600.611	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(386.353.118)	4.213.685.663
TỔNG CỘNG	<u>208.548.161.912</u>	<u>57.522.486.197</u>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phần lãi sau khi mua	<u>2.344.498.238</u>	<u>7.981.187.098</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng doanh thu	1.267.221.417.021	869.329.244.476
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	1.228.069.415.072	830.639.657.808
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	24.745.587.012	18.011.849.172
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	14.406.414.937	20.677.737.496
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
Doanh thu thuần	<u>1.258.543.538.773</u>	<u>866.929.052.587</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	1.219.391.536.824	828.239.465.919
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	24.745.587.012	18.011.849.172
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	14.406.414.937	20.677.737.496

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	10.811.102.112	14.594.685.497
Lãi tiền gửi	5.754.246.837	12.934.121.565
TỔNG CỘNG	<u>16.565.348.949</u>	<u>27.528.807.062</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	816.956.724.260	539.840.368.445
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư	12.582.946.035	9.337.292.282
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	11.242.732.257	13.577.905.825
TỔNG CỘNG	<u>840.782.402.552</u>	<u>562.755.566.552</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	10.560.127.150	10.820.914.492
Lỗ tỷ giá chưa thực hiện	2.549.497.346	3.579.842.500
Chi phí tài chính khác	3.441.351.773	3.753.865.929
TỔNG CỘNG	<u>16.550.976.269</u>	<u>18.154.622.921</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập khác	147.982.652.533	26.891.423.879
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	33.833.673.323	17.198.000.011
Hoàn nhập khoản phải trả liên quan đến dự án Phước Long B	111.071.460.611	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	935.061.715	624.865.163
Các khoản khác	2.142.456.884	9.068.558.705
Chi phí khác	(16.880.842.305)	(3.059.072.762)
Lãi chậm nộp	(14.245.992.904)	-
Các khoản khác	(2.634.849.401)	(3.059.072.762)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>131.101.810.228</u>	<u>23.832.351.117</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 27.2)	54.177.297.565	59.082.271.416
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.261.871.723	(23.342.548.020)
TỔNG CỘNG	<u>67.439.169.288</u>	<u>35.739.723.396</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	69.367.598.425	49.376.900.390
Thuế phát sinh trong năm	54.177.297.565	63.142.870.660
Thuế TNDN đã nộp trong năm	<u>(54.186.323.541)</u>	<u>(43.152.172.625)</u>
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>69.358.572.449</u>	<u>69.367.598.425</u>

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Mua cổ phần BĐS Nguyên Phúc	22.084.500.000
		Chi phí lãi vay	349.407.488
		Hoàn trả nợ vay	1.281.100.000
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	4.314.756.460
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Cổ tức phải trả	4.019.523.700
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	1.000.000.000
		Trả lãi vay	114.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển tiền mua cổ phần BĐS Nguyên Phúc	24.291.250.000
		Cổ tức	8.518.757.940
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	Bên liên quan	Thu dịch vụ tư vấn	3.148.262.653
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu	792.000.000
		Thu tiền đợt cuối E.Home 3	488.636.363
		Thuê xe	963.489.000
		Thuê xe	876.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Giá trị</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	155.976.987
Công ty Cổ phần Thế kỷ 21	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	291.361.889
			679.088.876
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua cổ phần công ty Nam Phan	1.999.963.309
Phải trả người bán (Thuyết minh số 15.1)			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
			7.718.400.000
Phải trả khác (Thuyết minh số 18)			
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Ứng trước	7.008.800.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)			
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	4.692.821.000

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	5.641.666.667	4.540.960.910
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	5.006.260.139	5.662.635.015
TỔNG CỘNG	10.647.926.806	10.203.595.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế	206.180.169.335	95.572.700.860
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(14.432.611.853)</u>	<u>(6.690.089.060)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>191.747.557.482</u>	<u>88.882.611.800</u>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	131.202.374	113.683.173
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.461	782

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên năm 2015 số 01/2014/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 04 năm 2015, Nhóm Công ty có kế hoạch phân chia 7% lợi nhuận chưa phân phối để trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm 2015.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

VNĐ

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Đầu tư ngắn hạn	16.000.000.000	(16.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Các khoản phải thu khác	115.008.688.320	44.159.954.101	159.168.642.421
Tài sản ngắn hạn khác	44.159.954.101	(44.159.954.101)	-
Phải thu dài hạn khác	-	64.435.743.385	64.435.743.385
Tài sản dài hạn khác	4.185.921.334	(4.185.921.334)	-
Quỹ dự phòng tài chính	7.613.955.475	(7.613.955.475)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	3.315.771.524	7.613.955.475	10.929.726.999
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.082.226.174	(60.249.822.051)	73.832.404.123
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	841	(59)	782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015



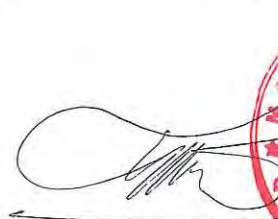
32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào ngày 12/01/2016, Nhóm Công ty đã hoàn tất thanh toán cho Công ty ASPL PLB 144.236.095.151 VNĐ liên quan đến nghiệp vụ mua vốn tại Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long (*Thuyết minh số 5,18*).

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Lê Hà Thăng
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Châu Chée Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4

Thực hiện công bố thông tin của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu doanh thu và lãi thuần hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty trong quý 4 năm 2015 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4.2015 (đồng)	Quý 4.2014 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = [(1) - (2)] / (2)
1	Doanh thu thuần	609.073.712.874	500.156.199.395	22 %
2	Lãi thuần sau thuế	132.154.624.721	112.156.543.117	18 %

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2015 đạt 609 tỷ, tăng 22% tương đương 109 tỷ so với cùng kỳ năm 2014. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ việc bàn giao nhà, căn hộ Ehome (chiếm hơn 90% tổng doanh thu trong quý) thuộc dự án Ehome 3, Ehome 4 và Ehome 5 lần lượt đạt 303 tỷ đồng, 87 tỷ đồng và 166 tỷ đồng trong quý 4 năm 2015. Ngoài ra, doanh thu từ bàn giao nền là 35 tỷ đồng, đóng góp 5,7% trong tổng doanh thu.

Kết quả kinh doanh quý 4 năm 2015 đã được cải thiện rõ nét so với cùng kỳ năm 2014, do những nguyên nhân sau:

- ▶ Doanh thu thuần tăng 22%, tương đương tăng 109 tỷ so với cùng kỳ năm 2014.
- ▶ Ghi nhận phần giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B, được Nhóm Công ty sử dụng góp vốn và bán cho công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long "ASPL-PLB Nam Long" theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh này trước đây, do Nhóm Công ty đã mua 100% quyền sở hữu trong ASPL-PLB Nam Long từ quý 4 năm 2015.



Chu Chée Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2016