

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		2.004.091.210.761	1.932.255.279.195
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	154.620.194.401	326.003.924.878
111	1. Tiền		109.220.194.401	267.172.924.878
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.400.000.000	58.831.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		831.247.802.920	586.133.283.315
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	177.362.252.854	124.182.480.429
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	264.046.081.938	64.087.534.356
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	208.471.572.411	201.576.890.411
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	181.695.776.812	196.450.508.679
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(327.881.095)	(164.130.560)
140	III. Hàng tồn kho		995.150.436.018	1.003.596.391.793
141	1. Hàng tồn kho	9	995.150.436.018	1.003.596.391.793
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác	10	23.072.777.422	16.521.679.209
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		23.072.777.422	16.521.679.209
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.690.176.647.115	2.198.253.016.545
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		82.677.560.732	275.255.271.183
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	82.677.560.732	275.255.271.183
220	II. Tài sản cố định		4.176.125.725	3.644.062.127
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.871.385.023	2.765.152.743
222	Nguyên giá		6.826.192.877	6.204.722.234
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.954.807.854)	(3.439.569.491)
227	2. Tài sản vô hình	12	1.304.740.702	878.909.384
228	Nguyên giá		3.798.932.598	2.974.768.598
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.494.191.896)	(2.095.859.214)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.548.507.235	3.732.867.791
231	1. Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.475.736.835)	(2.291.376.279)
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	14	2.568.932.484.575	1.886.508.305.601
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.330.229.267.848	1.494.232.375.800
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	14.2	22.400.000.000	157.184.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	216.303.216.727	236.803.715.161
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.711.785.360)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.579.167.700	28.694.237.116
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	24.024.698.255	21.794.680.458
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		6.554.469.445	6.899.556.658
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.694.267.857.876	4.130.508.295.740

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		2.512.722.742.188	2.067.054.153.222
310	i. Nợ ngắn hạn		2.110.478.915.722	1.624.716.794.746
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	343.948.010.037	221.533.348.570
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	854.086.124.467	578.623.132.937
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	76.964.106.716	54.803.634.858
314	4. Phải trả người lao động		15.118.992.691	11.517.693.370
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	151.453.477.146	141.478.359.609
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	413.778.741.134	498.508.285.419
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	256.450.226.604	119.290.255.500
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	(1.320.763.073)	(1.037.915.517)
330	ii. Nợ dài hạn		402.243.826.466	442.337.358.476
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	6.374.152.930	5.535.433.535
338	2. Vay và nợ dài hạn	21	387.948.745.000	425.681.156.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		7.920.928.536	11.120.768.941
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.181.545.115.688	2.063.454.142.518
410	i. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.181.545.115.688	2.063.454.142.518
411	1. Vốn cổ phần		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		492.337.147.061	422.792.104.687
418	3. Quỹ đầu tư và phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		267.545.538.462	295.028.387.666
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		252.892.523.999	255.269.203.449
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.653.014.463	39.759.184.217
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.694.267.857.876	4.130.508.295.740



Nguyễn Thanh Tâm
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	774.047.218.900	496.511.299.302	1.387.177.733.770	841.847.867.438
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(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	24.1	773.547.040.028	495.640.781.857	1.378.499.855.522	839.447.675.549
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(637.532.959.684)	(391.302.883.691)	(1.115.060.091.222)	(662.882.819.719)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		136.014.080.344	104.337.898.166	263.439.764.300	176.564.855.830
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	43.476.121.391	27.348.272.895	83.797.613.385	65.002.082.983
22	7. Chi phí tài chính	26	(35.779.845.172)	(17.817.466.232)	(72.193.585.614)	(49.912.426.159)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.149.037.766)	(5.527.223.806)	(27.315.605.369)	(23.949.436.347)
24	8. Chi phí bán hàng		(75.294.046.267)	(45.332.822.831)	(120.436.750.883)	(71.462.842.553)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(27.215.882.536)	(22.084.146.043)	(84.642.639.352)	(69.032.082.510)
30	10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		41.200.427.760	46.451.735.955	69.964.401.836	51.159.587.591
31	11. Thu nhập khác	27	1.063.892.301	4.723.877.148	1.902.335.134	5.446.771.016
32	12. Chi phí khác	27	(8.141.965.164)	(1.594.094.813)	(13.648.411.196)	(1.594.193.314)
40	13. Lãi (lỗ) khác	27	(7.078.072.863)	3.129.782.335	(11.746.076.062)	3.852.577.702
50	14. Lãi kế toán trước thuế		34.122.354.897	49.581.518.290	58.218.325.774	55.012.165.293
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	(12.093.027.930)	(15.307.717.593)	(19.083.852.663)	(16.550.084.085)
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	3.112.732.878	1.297.103.009	2.275.679.025	1.297.103.009
60	17. Lãi sau thuế TNDN		25.142.059.845	35.570.903.706	41.410.152.136	39.759.184.217



Nguyễn Thanh Tâm
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chủ Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2016

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		58.218.325.774	55.012.165.293
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	1.097.931.601	1.031.766.851
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.498.034.825)	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.625.497.346	3.579.842.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(83.784.648.129)	(65.002.082.983)
06	Chi phí lãi vay	26	27.315.605.369	23.949.436.347
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.974.677.136	18.571.128.008
09	Tăng các khoản phải thu		(246.672.869.915)	(43.264.864.467)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		24.745.071.361	(159.917.663.876)
11	Tăng các khoản phải trả		419.730.682.976	453.807.066.100
12	Tăng chi phí trả trước		(2.275.862.674)	(8.140.334.389)
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.058.909.914)	(41.272.557.976)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.615.058.533)	(27.689.155.264)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.058.148.612)	(3.839.822.975)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		115.769.581.825	188.253.795.161
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.413.170.148)	(2.290.500.522)
23	Tiền chi cho vay		-	(87.868.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(724.577.691.322)	(208.377.053.330)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		283.262.240.543	30.606.000.000
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		22.263.827.275	31.351.874.230
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(420.464.793.652)	(236.577.679.622)
	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
33	Tiền thu từ đi vay		334.442.745.000	426.037.507.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(283.810.473.500)	(567.576.349.620)
36	Cổ tức đã trả		(62.894.612.524)	(60.946.545.834)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		133.311.481.350	230.041.148.181

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(171.383.730.477)	181.717.263.720
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	326.003.924.878	144.286.661.158
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	154.620.194.401	326.003.924.878



Nguyễn Thanh Tâm
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chú Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

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 hai công ty con và một 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 Cổ phần Bất động sản 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 MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển 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 Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Nguyễn Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyễn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	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 con	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 2015

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 Tower, 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 đã đề cập trên đây của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 giữa niên độ 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 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 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 giữa niên độ 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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới 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, Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán,

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 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 giữa niên độ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Tài sản vô hình (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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.

3.8 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

3.9 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 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 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ:

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

3.12 Các khoản đầu tư

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.

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.

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 giữa niên độ 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.

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 góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn 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 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 riêng giữa niên độ.

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 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 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động. Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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.

3.15 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.16 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) 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 đầu tư và phát triển

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

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 giữa niên độ.

3.17 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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. 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 kỳ 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.

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của 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.

4. NGHIỆP VỤ MUA CÔNG TY MỚI TRONG KỲ

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 76,01% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Công ty Cổ phần Đầu tư 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.

Mua Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 99,44% vốn góp trong Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên, một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312094677, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 11/8/2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Mua Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 50% vốn góp trong Công ty TNHH Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc, một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312094211, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 19 tháng 12 năm 2012. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty TNHH Đầu Tư Và Kinh Doanh BĐS Nguyên Phúc là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Mua Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 95% vốn góp trong Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long, một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0311402008, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 10/12/2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long là đầu tư kinh doanh 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 2015

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.538.557.218	847.053.467
Tiền gửi ngân hàng	107.681.637.183	266.325.871.411
Các khoản tương đương tiền	45.400.000.000	58.831.000.000
TỔNG CỘNG	<u>154.620.194.401</u>	<u>326.003.924.878</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,1%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	126.458.746.934	93.161.387.838
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	50.903.505.920	31.021.092.591
TỔNG CỘNG	<u>177.362.252.854</u>	<u>124.182.480.429</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(327.881.095)	(164.130.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>177.034.371.759</u>	<u>124.018.349.869</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	204.815.717.179	15.899.773.885
Trả trước cho các nhà thầu phụ	44.853.144.759	47.991.403.240
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Điện Quang Nguyên	9.112.823.000	9.122.975.368
- Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Thái Bình Dương	6.500.000.000	6.500.000.000
- Các nhà thầu phụ khác	29.240.321.759	32.368.427.872
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	14.377.220.000	196.357.231
TỔNG CỘNG	<u>264.046.081.938</u>	<u>64.087.534.356</u>

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay	208.471.572.411	201.576.890.411
Phải thu ngắn hạn khác	181.695.776.812	196.450.508.679
<i>Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")</i>	18.000.000.000	57.702.732.804
<i>Phải thu lãi vay</i>	62.536.225.745	38.586.505.743
<i>Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	15.316.938.040	11.932.863.653
<i>Trả trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác</i>	4.364.250.000	35.520.000.000
<i>Trả trước tiền mua đất</i>	2.079.195.184	2.079.195.184
<i>Phải thu cổ tức</i>	23.162.846.500	327.800.000
<i>Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù</i>	9.800.000.000	28.436.230.000
<i>Tạm ứng khác cho nhân viên</i>	18.601.880.950	8.116.035.355
<i>Khoản ký quỹ phong tỏa tài khoản</i>	18.422.865.647	-
<i>Khác</i>	9.411.574.746	13.749.145.940
	<u>390.167.349.223</u>	<u>398.027.399.090</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.059.883.275	2.059.883.275
Đầu tư vào các HĐHTKD	78.654.530.680	271.245.911.153
<i>Dự án Long An (i)</i>	-	211.276.056.102
<i>Dự án 9B7 (ii)</i>	77.261.640.900	58.576.965.271
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	1.392.889.780	1.392.889.780
Khác	1.963.146.777	1.949.476.755
	<u>82.677.560.732</u>	<u>275.255.271.183</u>
TỔNG CỘNG	<u>472.844.909.955</u>	<u>673.282.670.273</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	152.135.631.178	134.985.840.286
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	320.709.278.777	538.296.829.987

- (i) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển 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 12 tháng 1 năm 2015, các bên đã thanh lý HĐHTKD này.
- (ii) 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.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất dở dang cung cấp dịch vụ	9.893.853.558	-
Bất động sản dở dang	985.256.582.460	1.003.596.391.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án E.Home Tây Sài Gòn</i>		
<i>("dự án Ehome 3") (i)</i>	248.397.561.903	334.121.284.397
<i>Dự án Bình Dương ("dự án Ehome 4")</i>	263.595.316.180	214.637.809.968
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	255.734.670.972	223.700.782.676
<i>Dự án Long An (i)</i>	67.446.554.992	77.804.711.619
<i>Dự án Cần Thơ (i)</i>	56.669.900.885	78.380.629.166
<i>Dự án Phước Long B - mở rộng</i>	59.708.453.218	48.629.442.849
<i>Dự án Nhơn Trạch</i>	10.838.215.659	10.829.115.659
<i>Dự án Phước Long B - cao tầng</i>	-	7.871.372.425
<i>Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp</i>	1.176.690.696	994.550.229
<i>Dự án Gò Ô Môi</i>	10.009.291.004	764.953.802
<i>Các dự án khác</i>	11.679.926.951	5.861.739.003
TỔNG CỘNG	<u>995.150.436.018</u>	<u>1.003.596.391.793</u>

- (i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 21):
- 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; và
 - Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	23.072.777.422	16.521.679.209
TỔNG CỘNG	<u>23.072.777.422</u>	<u>16.521.679.209</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	506.130.109	1.403.328.285	2.307.763.668	1.987.500.172	6.204.722.234
Mua mới	-	-	-	756.205.000	756.205.000
Giảm khác	-	-	-	(134.734.357)	(134.734.357)
Số cuối năm	506.130.109	1.403.328.285	2.307.763.668	2.608.970.815	6.826.192.877
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	306.830.109	-	290.753.340	1.110.728.544	1.708.311.993
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(363.772.957)	(449.065.055)	(1.212.145.869)	(1.414.585.610)	(3.439.569.491)
Khấu hao trong kỳ	(28.471.428)	(56.133.132)	(252.126.292)	(313.241.868)	(649.972.720)
Giảm khác	-	-	-	134.734.357	134.734.357
Số cuối năm	(392.244.385)	(505.198.187)	(1.464.272.161)	(1.593.093.121)	(3.954.807.854)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	142.357.152	954.263.230	1.095.617.799	572.914.562	2.765.152.743
Số cuối năm	113.885.724	898.130.098	843.491.507	1.015.877.694	2.871.385.023

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

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	VNĐ <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	281.743.975	2.693.024.623	2.974.768.598
Mua mới	-	394.164.000	394.164.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang	-	430.000.000	430.000.000
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>3.517.188.623</u>	<u>3.798.932.598</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	582.995.160	582.995.160
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(2.095.859.214)	(2.095.859.214)
Hao mòn trong kỳ	-	(398.332.682)	(398.332.682)
Số cuối năm	-	<u>(2.494.191.896)</u>	<u>(2.494.191.896)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>597.165.409</u>	<u>878.909.384</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>1.022.996.727</u>	<u>1.304.740.702</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	VNĐ <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>	<u>6.024.244.070</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.291.376.279)	-	(2.291.376.279)
Tăng trong kỳ	(184.360.556)	-	(184.360.556)
Số cuối năm	<u>(2.475.736.835)</u>	-	<u>(2.475.736.835)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>3.134.129.434</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.732.867.791</u>
Số cuối năm	<u>2.949.768.878</u>	<u>598.738.357</u>	<u>3.548.507.235</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 21)</i>	2.949.768.878	598.738.357	3.548.507.235

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

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	563.693.772	809.183.946
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(406.134.647)	(777.685.856)

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 2015. 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.

14. 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>)	2.330.229.267.848	1.494.232.375.800
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	22.400.000.000	157.184.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 14.3</i>)	216.303.216.727	236.803.715.161
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.711.785.360)
TỔNG CỘNG	<u>2.568.932.484.575</u>	<u>1.886.508.305.601</u>

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

<i>Công ty con</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá mua của khoản đầu tư</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
	<i>%</i>	<i>VNĐ</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	97,14	286.698.033.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn	83,71	163.898.852.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	77,74	52.937.760.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	89,33	967.378.800.000	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	100	6.000.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	100	201.981.690.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	76,01	145.991.896.717	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	95	303.116.435.831	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH ĐT & KD BĐS Nguyễn Phúc	50	56.655.133.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Cty TNHH ĐT & KD BĐS Thảo Nguyên	99,44	97.043.166.500	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
TỔNG CỘNG		<u>2.330.229.267.848</u>		

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách khoản đầu tư	Giá trị sổ sách khoản đầu tư	Ngành nghề kinh doanh
	%	VNĐ	VNĐ	
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	30	22.400.000.000	22.400.000.000	Bất động sản
TỔNG CỘNG		22.400.000.000	22.400.000.000	

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.

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
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 (**)	-	-	-	60.000.000.000
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (***)	-	-	-	8.640.000.000
Khác (****)				
Dự án Nguyễn Sơn			173.514.787.581	137.191.886.015
Dự án Cần Thơ			40.788.429.146	28.971.829.146
TỔNG CỘNG			216.303.216.727	236.803.715.161

(*) 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.

(**) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã sở hữu 50% vốn góp trong công ty TNHH Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyễn Phúc.

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

(****) Đây là các khoản góp vốn lưu động cho Công ty Cổ phần Bất động sản 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 2015, 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 2015

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	21.498.704.519	13.547.645.530
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	4.899.393.763
Công cụ dụng cụ	1.358.220.753	1.744.239.145
Phí tư vấn	902.546.296	1.553.295.264
Khác	265.226.687	50.106.756
TỔNG CỘNG	<u>24.024.698.255</u>	<u>21.794.680.458</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả cho người bán	21.654.036.739	6.034.858.136
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	322.293.973.298	215.498.490.434
TỔNG CỘNG	<u>343.948.010.037</u>	<u>221.533.348.570</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước (*)	854.086.124.467	569.819.132.937
Các bên liên quan trả tiền trước	-	8.804.000.000
TỔNG CỘNG	<u>854.086.124.467</u>	<u>578.623.132.937</u>

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.017.070.889	34.517.204.738
Thuế giá trị gia tăng	35.297.335.240	17.812.882.298
Thuế thu nhập cá nhân	2.649.700.587	2.372.125.664
Các loại thuế khác	-	101.422.158
TỔNG CỘNG	<u>76.964.106.716</u>	<u>54.803.634.858</u>

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	107.844.701.797	99.035.973.579
Trích trước chi phí bảo hành, bảo trì	19.517.356.135	17.113.616.871
Chi phí lãi vay phải trả	20.352.242.404	20.546.097.587
Các khoản chi phí hoạt động khác	3.739.176.810	4.782.671.572
TỔNG CỘNG	<u>151.453.477.146</u>	<u>141.478.359.609</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	76.662.263.579	34.618.449.042
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	374.385.000	359.908.899
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	640.574.957	224.159.199
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	273.464.094.961	419.972.261.199
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	38.072.369.714	19.197.675.477
Phải trả tiền tạm mượn từ cá nhân	17.160.000.000	17.160.000.000
Khác	7.405.052.923	6.975.831.603
	<u>413.778.741.134</u>	<u>498.508.285.419</u>
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	2.363.900.000	2.222.350.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.010.252.930	3.313.083.535
	<u>6.374.152.930</u>	<u>5.535.433.535</u>
TỔNG CỘNG	<u>420.152.894.064</u>	<u>504.043.718.954</u>
Trong đó :		
<i>Phải trả khác</i>	103.009.733.962	158.011.053.285
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	317.143.160.102	346.032.665.669

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

21. VAY

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng	13.750.000.000	-
Vay ngắn hạn từ các tổ chức	-	10.000.000.000
Vay ngắn hạn từ cá nhân (<i>Thuyết minh số 21.1</i>)	57.211.614.000	62.935.323.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 21.2</i>)	62.166.612.604	7.297.955.000
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 21.4</i>) (*)	29.322.000.000	39.056.977.500
Nợ dài hạn đến hạn trả (i)	94.000.000.000	-
	<u>256.450.226.604</u>	<u>119.290.255.500</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 21.4</i>)	267.270.745.000	114.738.133.500
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 21.4</i>) (*)	29.322.000.000	39.056.977.500
Vay dài hạn (<i>Thuyết minh số 21.4</i>)	237.948.745.000	75.681.156.000
Trái phiếu phát hành (i)	244.000.000.000	350.000.000.000
Nợ dài hạn	150.000.000.000	350.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (i)	94.000.000.000	-
	<u>387.948.745.000</u>	<u>425.681.156.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>644.398.971.604</u>	<u>544.971.411.500</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 8,78%/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 kỳ, Công ty đã hoàn trả 106.000.000.000 VNĐ.

Điều khoản thế chấp khoản vay

01 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 9,13*).

21.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ cá nhân	<u>57.211.614.000</u>	<u>62.935.323.000</u>

Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,5% - 10,5%/năm và dùng hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán vào năm 2016.

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long				
Hợp đồng vay ngày 17 tháng 4 năm 2015	3.000.000.000	Ngày 16 tháng 4 năm 2016	8,5	Tín chấp
Hợp đồng vay ngày 27 tháng 3 năm 2015	44.473.791.604	Ngày 26 tháng 3 năm 2016	9	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan				
Hợp đồng vay vốn ngày 29 tháng 1 năm 2015	10.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2016	8	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	4.692.821.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2016	10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	62.166.612.604			

Vay ngắn hạn từ bên liên quan dùng hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

21.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà				
Hợp đồng số 0021/2015/HĐTĐHM- DN/068 ngày 9 tháng 3 năm 2015 (*)	13.750.000.000	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5

(*) Một quyền sử dụng đất diện tích 2.574 m² tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Một quyền sử dụng đất diện tích 2.818 m² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Thuyết minh số 9).

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông				
Hợp đồng tín dụng số 0088/2015/HDTD-DN ngày 12 tháng 10 năm 2015	150.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2017 đến tháng 10 năm 2022	Tài trợ mua mới dự án	9,5
Hợp đồng tín dụng số 0031/2015/HDTD-DN ngày 25 tháng 5 năm 2015 (*)	<u>117.270.745.000</u>	Từ tháng 9 năm 2016 đến tháng 6 năm 2018	Tài trợ các dự án Ehome 3	9,8
	<u>267.270.745.000</u>			
<i>Trong đó :</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	29.322.000.000			
Vay dài hạn	237.948.745.000			

Điều khoản thế chấp khoản vay

(*) Bốn quyền sử dụng đất diện tích 13.232,3 m² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 - giai đoạn 3 tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9).

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu kỳ	(1.037.915.517)	244.682.783
Trích lập quỹ	5.830.189.059	423.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(6.113.036.615)</u>	<u>(1.705.598.300)</u>
Số cuối kỳ	<u>(1.320.763.073)</u>	<u>(1.037.915.517)</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
Năm trước					
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	384.557.560.000	281.172.584.635	-	-	665.730.144.635
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	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	1.339.692.790.000	422.792.104.687	5.940.860.165	295.028.387.666	2.063.454.142.518
Năm nay					
Số đầu năm	1.339.692.790.000	422.792.104.687	5.940.860.165	295.028.387.666	2.063.454.142.518
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	145.573.822.374
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	41.410.152.136	41.410.152.136
Chia cổ tức	-	-	-	(63.062.812.281)	(63.062.812.281)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.830.189.059)	(5.830.189.059)
Số cuối năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	5.940.860.165	267.545.538.462	2.181.545.115.688

(*) 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 là 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.387.177.733.770	841.847.867.438
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.198.804.898.895	817.617.361.325
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.319.641.104	23.421.322.167
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	563.693.772	809.183.946
<i>Doanh thu thi công xây dựng</i>	176.489.499.999	-
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
Doanh thu thuần	<u>1.378.499.855.522</u>	<u>839.447.675.549</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	1.190.127.020.647	815.217.169.436
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.319.641.104	23.421.322.167
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	563.693.772	809.183.946
<i>Doanh thu thi công xây dựng</i>	176.489.499.999	-

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.202.439.500	11.153.139.302
Lãi cho bên liên quan vay	23.949.720.002	20.195.208.753
Cổ tức được nhận	42.395.046.500	20.049.734.928
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	14.250.407.383	13.604.000.000
TỔNG CỘNG	<u>83.797.613.385</u>	<u>65.002.082.983</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	947.009.608.500	654.554.461.366
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.077.473.680	7.550.672.497
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	406.134.647	777.685.856
Giá vốn thi công xây dựng	166.566.874.395	-
TỔNG CỘNG	<u>1.115.060.091.222</u>	<u>662.882.819.719</u>

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	27.315.605.369	23.949.436.347
Chia lợi nhuận từ HĐHTKD	42.043.814.537	20.353.776.998
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.625.497.346	3.579.842.500
Khác	1.208.668.362	2.029.370.314
TỔNG CỘNG	<u>72.193.585.614</u>	<u>49.912.426.159</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.902.335.134	5.446.771.016
Thu nhập phát sinh từ thanh lý HĐHTKD - Dự án Ehome 3	-	4.166.053.309
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	935.061.715	624.865.163
Khác	967.273.419	655.852.544
Chi phí khác	(13.648.411.196)	(1.594.193.314)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	(1.000.000.000)
Lãi chậm nộp	(13.640.365.159)	-
Khác	(8.046.037)	(594.193.314)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>(11.746.076.062)</u>	<u>3.852.577.702</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.083.852.663	16.550.084.085
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.275.679.025)	(1.297.103.009)
TỔNG CỘNG	<u>16.808.173.638</u>	<u>15.252.981.076</u>

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Phải thu cổ tức	1.795.046.500
		Chi phí thuê văn phòng	5.685.533.100
		Dịch vụ điện nước, phiếu ăn	1.225.869.920
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ	4.622.754.508 90.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Mua vốn góp Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	1.800.000.000
		Chi phí dịch vụ quản lý Ehome 3	18.197.118.044
		Chi phí dịch vụ quản lý Ehome 4	5.435.844.252
		Hợp đồng tổng thầu EPC Block C1, C2, B3, B4	150.861.904.350
		Tư vấn giám thi công - Ehome 5	1.672.251.000
		Chi phí tư vấn giám sát - Flora	236.610.000
		Chia lợi nhuận cho - dự án E.Home 3	33.636.684.537
		Chia lợi nhuận cho - dự án E.Home 4	8.407.130.000
		Hoàn vốn hợp tác đầu tư E.Home 3	44.473.791.604
		Vay vốn	44.473.791.604
		Lãi vay	3.129.352.333
		Đã trả lãi vay	149.589.000
		Chi phí thuê nhà mẫu dự án - E.Home 3	139.500.000
		Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Thu hồi vốn góp dự án Long An - 123 hecta	210.190.285.204		
Cổ tức nhận được	40.600.000.000		
Dịch vụ quản lý dự án	7.411.520.224		
Chia cổ tức	2.990.995.900		
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	59.946.944.140
		Cho thuê văn phòng	530.895.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý	821.808.405
		Chi phí dịch vụ tư vấn	450.909.091
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Mua cổ phần	96.815.600.000
		Thi công, quản lý dự án, dịch vụ bán hàng dự án Flora	176.650.818.181

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

29. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ xây dựng	2.604.137.952
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay Góp vốn Thuê văn phòng Mua cổ phần	23.949.720.002 21.200.000.000 60.000.000 210.190.260.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	35.159.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Vay vốn Chi phí lãi vay Mua cổ phần Hoàn trả nợ vay Góp vốn HĐHTKD	40.000.000.000 3.043.333.333 145.901.816.717 30.000.000.000 39.702.732.804
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn đầu tư	11.816.600.000
Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyễn	Công ty con	Mua cổ phần	56.200.000.000
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty con	Mua cổ phần	168.332.435.831
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu E.Home 5 Thuê xe Thu tiền nhà E3 – Khu Nam Thông	720.000.000 796.363.630 963.489.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan Cổ tức phải trả	24.291.250.000 8.518.757.940
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 nợ vay Đã trả lãi vay	1.000.000.000 114.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Vay vốn Chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Kinh Doanh & Đầu Tư Bất Động Sản Nguyễn Phúc Chi phí lãi vay Hoàn trả nợ vay	2.675.966.000 22.084.500.000 349.407.488 1.281.100.000

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>			
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	8.152.672.246
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý Dịch vụ cho thuê	3.377.340.002 6.222.259.721
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý, thuê văn phòng	1.143.509.192
Công ty TNHH MTV Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý Cho thuê văn phòng	1.367.428.951 589.475.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý Dịch vụ cho thuê	733.212.590 618.529.275
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 TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con	Thi công, quản lý dự án, dịch vụ bán hàng dự án Flora	28.175.900.000
			<u>50.903.505.920</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	14.189.879.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	DV tư vấn thi công	187.341.000
			<u>14.377.220.000</u>

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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>Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Chi phí lãi vay Thanh lý công cụ dụng cụ Cho vay	62.536.225.745 2.197.028.413 201.576.890.411
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Phải thu cổ tức	795.046.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	6.894.682.000
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty con	Tạm ứng Chi trả hộ	1.984.043.120 113.404.095
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phải thu cổ tức	22.040.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp BCC	18.000.000.000
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
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Phải thu mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	1.999.963.309
			<u>320.709.278.777</u>

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 16)</i>			
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Phí thi công xây dựng	(206.288.604.200)
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí hoa hồng	(16.499.281.015)
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	(1.815.349.656)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn giám sát	(456.485.097)
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý dự án EHome 3 và EHome 5, thi công dự án E.Home 4	(89.515.853.330)
			<u>(322.293.973.298)</u>
<i>Phải trả khác (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 3	(142.319.675.219)
		Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome 4	(82.490.221.304)
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 3	(65.343.248.106)
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome 4	(11.319.015.473)
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Long An	(15.671.000.000)
			<u>(317.143.160.102)</u>

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

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của năm nay. Chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
--	--	---------------	--

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Đầu tư ngắn hạn	201.576.890.411	(201.576.890.411)	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	201.576.890.411	201.576.890.411
Các khoản phải thu khác	160.048.243.324	36.402.265.355	196.450.508.679
Tài sản ngắn hạn khác	36.552.265.355	(36.552.265.355)	-
Phải thu dài hạn khác	-	275.255.271.183	275.255.271.183
Tài sản dài hạn khác	4.009.360.030	(4.009.360.030)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	508.049.626.314	(271.245.911.153)	236.803.715.161

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thanh Tâm
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2016