

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>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 52

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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, Nhóm 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>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 Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên 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 Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty 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 ASPL - PLB Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên	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 Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	
Ông Ngian Slew Siong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2015
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2015
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2015
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Yip Chong Kuan	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Vương Thuận	Thành viên
Ông Timothy Thien Chau	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2015
Ông Nguyễn Vĩnh Trân	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2015
Ông Phạm Brian Quan	Giám đốc Điều hành và Quyền Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2015
	Quyền Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2015
	Giám đốc Điều hành	miễn nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2015
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Giám đốc Đầu tư	miễn nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2015
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư	bổ nhiệm ngày 7 tháng 9 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang. Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Chữ Choe Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 3 năm 2016



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60755865/17794733-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 4 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (đã phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.699.301.116.653	3.389.263.167.630
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	423.195.907.688	373.996.538.696
111	1. Tiền		311.195.907.688	304.165.538.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		112.000.000.000	69.831.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16.636.025.899	16.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.636.025.899	16.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		516.419.212.557	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
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	97.863.848.386	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

B01-DN/HN

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 (đã phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		322.717.058.314	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 và công ty 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		100.087.882.819	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	27.3	70.925.102.370	86.822.738.000
269	3. Lợi thế thương mại	14	19.001.330.851	24.297.774.584
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.022.018.174.967	3.929.420.954.963

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long


B01-DN/HN


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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (đã phân loại lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.595.523.472.612	1.938.207.790.008
310	I. Nợ ngắn hạn		2.101.740.888.702	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	127.893.160.997	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
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	284.741.797.335	307.383.101.067
320	7. Vay ngắn hạn	19	224.500.478.171	180.196.259.931
322	8. 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	27.3	60.556.424.403	11.120.768.941
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.426.494.702.355	1.991.213.164.955
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.426.494.702.355	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	358.306.808.042	218.912.408.731
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		173.481.865.767	198.919.065.715
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		184.824.942.275	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		5.022.016.174.967	3.929.420.954.963


Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Chu Chie Kwang
Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 3 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.267.221.417.021	869.329.244.476
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.258.543.538.773	866.929.052.587
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(840.782.402.552)	(562.755.566.552)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		417.761.136.221	304.173.486.035
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	16.565.348.949	27.528.807.062
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	25	(16.550.976.269)	(18.154.622.921)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.560.127.150)	(10.820.914.492)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết		197.425.839	156.324.810
25	9. Chi phí bán hàng		(118.736.024.011)	(70.840.845.879)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(154.374.884.096)	(127.401.888.870)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.862.026.633	115.461.260.237
31	12. Thu nhập khác	26	148.046.652.354	26.891.423.879
32	13. Chi phí khác	26	(16.880.842.305)	(3.059.072.762)
40	14. Lợi nhuận khác	26	131.165.810.049	23.832.351.117
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		276.027.836.682	139.293.611.354
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(54.177.297.565)	(59.082.271.416)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(13.261.871.723)	23.342.548.020
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		208.588.667.394	103.553.887.958
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		206.244.169.156	95.572.700.860
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.344.498.238	7.981.187.098
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.462	782
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.462	782



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B03-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		276.027.836.682	139.293.611.354
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12, 14	14.290.975.762	11.508.619.872
03	Các khoản dự phòng		(292.679.174)	2.789.108.876
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		2.549.497.346	3.579.842.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(50.596.447.301)	(49.317.068.686)
06	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		252.539.310.465	118.675.028.408
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(74.783.878.536)	26.361.074.659
10	Tăng hàng tồn kho		(280.245.329.022)	(250.502.726.791)
11	Tăng các khoản phải trả		242.319.582.597	307.654.531.265
12	Giảm chi phí trả trước		488.704.214	5.003.900.493
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.560.127.150)	(47.408.643.662)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(54.186.323.541)	(43.152.172.625)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	27.2	(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 do thanh lý TSCĐ		528.334.020	938.181.818
23	Tiền chi cho vay		(636.025.899)	(13.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(248.096.476.237)	(167.469.827.123)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		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		(162.871.390.721)	(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
	Tiền thu từ vốn góp của 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	21.3	(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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B03-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		49.199.368.992	207.008.274.421
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		373.996.538.696	166.988.264.275
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	423.195.907.688	373.996.538.696



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chư Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

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>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 Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên 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 Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty 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 ASPL - PLB Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh 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 Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bê tông; 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital 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 Nhóm 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 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, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của 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 kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông 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 sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các 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 hợp nhất 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 kỳ 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 kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 31.

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.

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

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

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 Nhóm 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 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 căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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.

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.

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

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

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 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 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 kỳ 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 kỳ 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;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

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 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm.

Khi mua một nhóm các tài sản hoặc các tài sản thuần nhưng không cấu thành một hoạt động kinh doanh, thì phần chênh lệch giữa giá mua so với giá trị của nhóm tài sản đó sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định riêng rẽ trong nhóm tài sản đó dựa trên giá trị hợp lý tương ứng tại ngày mua.

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 kỳ 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.

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ 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.

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

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

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

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.

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 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 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 Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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 kỳ kế toán 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.

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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 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.

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

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

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 hoặc 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.

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")

Trong năm, 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) và san lấp mặt bằng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.1 *Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan") (tiếp theo)*

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.

	VND
	<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	
Phải trả người bán	79.571.082
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	44.765.995.867
Phải trả khác	138.107.711.731
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	234.624.057.638
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	145.901.816.717
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	(98.572.690.158)

4.2 *Mua thêm sở hữu vào Công ty TNHH Kinh doanh 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 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

4.3 *Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")*

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 33,33% quyền sở hữu trong công ty con, Nguyên 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 Nguyên 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 do 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 24 tháng 11 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng 50% quyền sở hữu trong Nguyên Phúc cho Hankyu Realty Co., Ltd ("Hankyu") và Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd ("NNR") (mỗi công ty nắm giữ 25%). Giá bán ra là 52.653.573.883 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu giảm đi là 44.494.567.422 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.4 Mua Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long ("ASPL")

Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua thêm 55% cổ phần trong ASPL, một công ty trách nhiệm hữu hạn 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. Sau nghiệp vụ mua này, Nhóm Công ty có sở hữu 100% trong ASPL. Hoạt động chính của ASPL là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư và phát triển các dự án.

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.

	VND
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận 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
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(1.421.206.235)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	318.212.888.765
<i>Trong đó:</i>	
- Giá trị của khoản đầu tư trong ASPL đến ngày mua	133.047.209.351
- Tiền chi để mua công ty con	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)

4.5 Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")

Vào ngày 3 tháng 8 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với chủ sở hữu cá nhân để mua 97,1% quyền sở hữu trong Thảo Nguyên, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 41100312094677, do SKHĐT cấp vào ngày 20 tháng 12 năm 2012. Sau khi nghiệp vụ này hoàn thành, Công ty nắm giữ 97,1% phần vốn góp trong Thảo Nguyên. Hoạt động chính của Thảo Nguyên là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư và phát triển các dự án.

Ban Tổng 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 Tổng 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 các 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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 (*)	307.627.161.389	302.058.722.340
Các khoản tương đương tiền (**)	112.000.000.000	69.831.000.000
TỔNG CỘNG	423.195.907.688	373.996.538.696

(*) Bao gồm 144.236.095.151 VNĐ, được chuyển cho ASPL liên quan đến nghiệp vụ mua quyền sở hữu trong công ty ASPL từ Công ty ASPL PLB Limited, một công ty do Aseana Properties Limited sở hữu 100%. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2016, nghiệp vụ mua này đã hoàn thành và số tiền 144.236.095.151 VNĐ đã được chuyển cho ASPL PLB Limited vào ngày 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
	161.835.378.672	112.102.093.354
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	900.551.000	1.622.863.000
TỔNG CỘNG	162.735.929.672	113.724.956.354
Dự phòng phải thu khó đòi	(114.130.560)	(386.185.622)
GIÁ TRỊ THUẬN	162.621.799.112	113.338.770.732

6.2 Trả trước cho người bán

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	208.532.133.047	16.058.223.885
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	206.406.869.085	-
Khác	2.125.263.962	16.058.223.885
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	48.324.118.507	73.020.591.388
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyễn	9.112.823.000	9.122.975.368
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần 6D	-	20.000.000.000
Khác	32.711.295.507	37.397.616.020
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 THUẬN	261.657.351.595	95.522.017.186

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (đã phân loại lại – thuyết minh số 31)
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ bên thứ ba	95.863.885.077	85.864.793.556
<i>Tạm ứng dĩ đền bù</i>	29.564.479.516	34.660.062.186
<i>Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng</i>	10.812.576.880	12.019.634.653
<i>Phải thu khác liên quan dự án Ứng trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác</i>	12.159.465.000	1.737.500.000
<i>Ký quỹ</i>	18.841.428.377	-
<i>Khác</i>	24.485.935.304	15.277.596.717
Phải thu khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 28)</i>	1.999.963.309	73.303.848.865
	97.863.848.386	159.168.642.421
Dài hạn		
Tạm ứng nhân viên	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
<i>Dự án 9B7 (i)</i>	77.261.640.900	58.576.965.271
<i>Dự án Tân Thuận Đông</i>	1.392.889.780	1.392.889.780
<i>Nhà hàng Đổi Gió</i>	279.967.000	279.967.000
	84.783.658.409	64.435.743.385
TỔNG CỘNG	182.647.506.795	223.604.385.806
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.823.235.536)	(4.048.551.482)
GIÁ TRỊ THUẦN	177.824.271.259	219.555.834.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	1.999.963.309	73.303.848.865
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	175.824.307.950	146.251.985.459

- (i) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 59.000 mét vuông tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. 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 (*)	3.672.579.333.250	2.607.858.239.532
Thành phẩm	169.234.947	2.196.313.609
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	640.342.455	244.990.728
TỔNG CỘNG	3.673.388.910.652	2.610.299.543.869

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long An (i) (ii)	1.372.672.355.842	1.343.257.181.183
Dự án Casa	355.560.197.731	-
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) (ii)	227.935.804.332	277.963.830.610
Dự án Tân Thuận Đông (ii)	227.862.292.437	230.035.086.996
Dự án Phước Long B - Cao tầng (i)	244.292.610.089	20.740.150.957
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4") (ii)	224.801.319.063	193.979.866.999
Khu dân cư 8C	113.995.287.413	102.353.246.192
Dự án Phước Long B - Mở rộng	59.708.453.218	48.629.442.849
Dự án Cần Thơ (i)	55.199.336.366	82.225.175.510
Dự án Thảo Nguyên	46.199.374.859	-
Dự án TK21-9B7	18.898.289.877	68.198.315
Dự án Nhơn Trạch	10.838.215.659	10.829.115.659
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	986.114.331	803.973.864
Khác	23.893.792.078	8.488.731.552
TỔNG CỘNG	3.672.579.333.250	2.607.858.239.532

(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.

(ii) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 53.272.512.168 VNĐ vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 79.524.138.781 VNĐ). Các khoản vay mượn này được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Ehome 3, Ehome 4, Long An và Tân Thuận Đông.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.820.464.123	-
Công cụ, dụng cụ	2.567.770.089	3.478.184.734
Chi phí hoạt động khác	2.029.218.634	709.224.673
	11.417.452.846	4.187.409.407
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.585.650.053	6.336.228.504
Công cụ, dụng cụ	1.504.229.831	430.820.806
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	703.333.333	3.139.036.385
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	4.899.393.763
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	1.744.239.145
Khác	1.368.236.381	1.771.935.239
	10.161.449.598	18.321.653.842
TỔNG CỘNG	21.578.902.444	22.509.063.249

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

10. TÀI SẢN CÓ 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:						
Số đầu năm	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)
Số cuối năm	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:						
Số đầu năm	(11.761.863.785)	(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
Số cuối năm	(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:						
Số đầu năm	31.760.608.527	5.795.439.968	2.679.220.661	2.461.791.140	-	42.697.060.296
Số cuối năm	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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	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
Số cuối năm	<u>11.690.254.979</u>	<u>4.043.439.223</u>	<u>15.733.694.202</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(898.465.457)	(2.478.425.813)	(3.376.891.270)
Khấu trừ trong năm	(103.189.833)	(454.882.292)	(558.072.125)
Tăng từ mua công ty con	-	(140.210.000)	(140.210.000)
Số cuối năm	<u>(1.001.655.290)</u>	<u>(3.073.518.105)</u>	<u>(4.075.173.395)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>10.791.789.522</u>	<u>636.059.410</u>	<u>11.427.848.932</u>
Số cuối năm	<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		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	14.458.202.755	65.146.211.201	79.604.413.956
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(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)
Số cuối năm	<u>(8.947.051.112)</u>	<u>(13.834.637.747)</u>	<u>(22.781.688.859)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>6.918.030.748</u>	<u>53.463.775.563</u>	<u>60.381.806.311</u>
Số cuối năm	<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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	24.745.587.012	18.011.849.172
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.582.946.035)	(9.337.292.282)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 30.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (đã phân loại lại – Thuyết minh số 31)
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	268.041.175	428.133.209
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	23.930.801.134	156.620.492.612
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 13.3</i>)	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	29.680.999.956	229.732.026.256

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	Bất động sản	31,10	31,10

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

	VND
Giá trị đầu tư	
Số đầu năm và số cuối năm	834.000.000
Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết	
Số đầu năm	(405.866.791)
Phản lỗ từ công ty liên kết	(160.092.034)
Số cuối năm	(565.958.825)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	428.133.209
Số cuối năm	268.041.175

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

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

(i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Công ty đã mua thêm 55% quyền sở hữu trong ASPL, tăng quyền sở hữu của Công ty trong công ty này từ 45% lên 100% tại ngày này. Theo đó, ASPL trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) 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.

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

	Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long		Tổng cộng
	ASPL		
VND			
Giá trị đầu tư			
Số đầu năm	134.784.000.000	22.400.000.000	157.184.000.000
Chuyển thành đầu tư vào công ty con (i)	(134.784.000.000)	-	(134.784.000.000)
Số cuối năm	-	22.400.000.000	22.400.000.000
Phần chia lũy kế lợi nhuận (lỗ)			
Số đầu năm	(1.736.790.649)	1.173.283.261	(563.507.388)
Phần chia lợi nhuận trong năm	-	357.517.873	357.517.873
Chuyển thành đầu tư vào công ty con (i)	1.736.790.649	-	1.736.790.649
Số cuối năm	-	1.530.801.134	1.530.801.134
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	133.047.209.351	23.573.283.261	156.620.492.612
Số cuối năm	-	23.930.801.134	23.930.801.134

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

13.3 Các khoản đầu tư tài chính khác

	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm	Số đầu năm	VNĐ
Các khoản đầu tư dài hạn					
<i>Đầu tư vào các công ty khác</i>					
Nguyên Phúc	-	99,5	-	-	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 Hong 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.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Nguyên Sơn	Nam Long Hong Phát	Tổng cộng	VNĐ
Nguyên giá				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.906.583.473</u>	<u>2.336.088.442</u>	<u>35.242.671.915</u>	
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	(9.005.885.423)	(1.939.011.098)	(10.944.896.521)	
Khấu trừ trong kỳ	<u>(5.031.725.905)</u>	<u>(264.718.638)</u>	<u>(5.296.444.543)</u>	
Số cuối năm	<u>(14.037.611.328)</u>	<u>(2.203.729.736)</u>	<u>(16.241.341.064)</u>	
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>23.900.698.050</u>	<u>397.077.344</u>	<u>24.297.774.584</u>	
Số cuối năm	<u>18.868.972.145</u>	<u>132.358.706</u>	<u>19.001.330.851</u>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho bên thứ ba	190.543.508.912	92.186.216.402
<i>Phải trả cho các nhà thầu phụ</i>	<i>159.006.169.812</i>	<i>77.678.260.448</i>
<i>Công ty Cổ phần 6D</i>	<i>31.537.339.100</i>	<i>14.507.955.954</i>
Phải trả cho 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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba (*)	998.895.163.496	585.360.272.681
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	<u>-</u>	<u>8.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>998.895.163.496</u>	<u>593.860.272.681</u>

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh 27.2</i>)	69.367.598.425	53.399.063.421	(53.408.089.397)	69.358.572.449
Thuế giá trị gia tăng	25.586.463.531	100.847.240.570	(72.863.451.404)	53.570.252.697
Thuế thu nhập cá nhân	<u>3.599.608.844</u>	<u>22.011.199.821</u>	<u>(20.646.472.814)</u>	<u>4.964.335.851</u>
TỔNG CỘNG	<u>98.553.670.800</u>	<u>176.257.503.812</u>	<u>(146.918.013.615)</u>	<u>127.893.160.997</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thầu phụ cho các dự án chưa hoàn thành	184.820.883.491	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	<u>11.437.061.442</u>	<u>13.785.392.260</u>
TỔNG CỘNG	<u>231.850.184.841</u>	<u>164.412.653.166</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Lợi nhuận giữ lại liên quan đến dự án Phước Long B (i)	-	111.071.460.611
Phải trả liên quan đến nghiệp vụ mua quyền sở hữu trong ASPL	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 (ii)	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 cổ đông thiểu số	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
	284.741.797.335	307.383.101.067
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	12.128.578.165	9.776.639.367
Ký quỹ thuê văn phòng	8.101.840.437	3.382.244.073
	20.230.418.602	13.158.883.440
TỔNG CỘNG	304.972.215.937	320.541.984.507

- (i) Đây là phần lợi nhuận giữ lại tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên quan 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 này. Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Công ty đã mua thêm 55% quyền sở hữu trong ASPL, tăng quyền sở hữu của Công ty trong công ty này từ 45% lên 100% tại ngày này. Theo đó, khoản lợi nhuận này được ghi vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm (Thuyết minh số 26).
- (ii) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

19. VAY

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

- (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 năm, Công ty đã hoàn trả 106.000.000.000 VNĐ. Số tiền 94.000.000.000 VNĐ cũng đã được hoàn trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2016.

Điều khoản thế chấp khoản vay

1 quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 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, 12*).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay cá nhân - bên thứ ba (*)	74.335.657.171	79.863.526.932
Vay cá nhân - bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	<u>4.692.821.000</u>	<u>4.854.955.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>79.028.478.171</u>	<u>84.718.481.932</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 Nhóm Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán vào tháng 12 năm 2016.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà	<u>13.750.000.000</u> VNĐ	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5	1 quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; và 1 quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

19.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	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 VNĐ	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,8	4 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 - Tây Sài Gòn tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
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	9,5	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

20. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VNĐ
Số đầu năm	955.135.230.000	141.619.520.052	(18.359.590.000)	9.253.629.249	3.459.190.799	198.919.065.715	1.290.027.045.815
Tăng do phát hành cổ phiếu	255.000.000.000	178.430.536.635	-	-	-	-	433.430.536.635
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi	129.557.560.000	102.742.048.000	(42.104.610.000)	-	-	-	190.194.998.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	95.572.700.860	95.572.700.860
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(58.623.580.674)	(58.623.580.674)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.676.097.750	-	(16.955.777.170)	(15.279.679.420)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.631.342.458)	-	(1.631.342.458)
Số cuối năm	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	1.933.690.678.758
Năm nay							
Số đầu năm	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	1.933.690.678.758
Tăng do phát hành cổ phiếu (*)	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	-	145.573.822.374
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	206.244.169.156	206.244.169.156
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(60.071.816.382)	(60.071.816.382)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(10.040.407.661)	(10.040.407.661)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(712.360.000)	-	(712.360.000)
Tăng khác (<i>Thuyết minh số 4.2 và 4.3</i>)	-	-	-	-	-	3.262.454.198	3.262.454.198
Số cuối năm	1.415.721.570.000	492.337.147.061	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.115.488.341	358.306.808.042	2.217.946.540.443

(*) 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 và với mức giá phát hành là 19.800 VNĐ/cổ phiếu cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited sở hữu 100%, với tổng giá trị là 138.868.950.000 VNĐ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm Số lượng	Số đầu năm Số lượng
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>	141.572.157	133.969.279
Cổ phiếu phổ thông	141.572.157	133.969.279
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	6.502.165	6.502.165
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

21.3 Cổ tức

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ báo cáo		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức năm 2012:	-	58.623.580.674
Cổ tức năm 2014 đợt 1:	22.968.682.331	-
Cổ tức năm 2014 đợt 2:	12.421.452.972	-
Cổ tức năm 2015 đợt 1:	24.681.681.079	-

22. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
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	-
(Lỗ) lợi nhuận chưa phân phối	(386.353.118)	4.213.685.663
TỔNG CỘNG	208.548.161.912	57.522.486.197
		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần lãi sau khi mua	2.344.498.238	7.981.187.098

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
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	1.258.543.538.773	866.929.052.587
<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	
	Năm nay	Năm trước
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	16.565.348.949	27.528.807.062

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	816.956.724.260	539.840.368.445
Chi phí kinh doanh 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	840.782.402.552	562.755.566.552

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	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	16.550.976.269	18.154.622.921

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu nhập khác	148.046.652.354	26.891.423.879
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	33.833.673.323	17.198.000.011
Lợi nhuận liên quan đến dự án Phước Long B (Thuyết minh số 18)	111.071.460.611	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	935.061.715	624.865.163
Các khoản khác	2.206.456.705	9.068.558.705
Chi phí khác	(16.880.842.305)	(3.059.072.762)
Tiền lãi chậm nộp	(14.245.992.904)	-
Các khoản khác	(2.634.849.401)	(3.059.072.762)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>131.165.810.049</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 hiện hành

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuyết minh số 27.2)	54.177.297.565	59.082.271.416
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 27.3)	13.261.871.723	(23.342.548.020)
TỔNG CỘNG	<u>67.439.169.288</u>	<u>35.739.723.396</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	276.027.836.682	139.293.611.354
Các điều chỉnh (tăng) giảm lỗ theo kế toán		
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	16.885.294.161	8.166.109.610
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	5.296.443.733	2.589.995.923
Các khoản lỗ phát sinh trong kỳ của các công ty con	4.072.349.998	8.464.908.719
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.946.680.000	8.379.717.960
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	(52.241.488.525)	89.608.191.959
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(33.833.673.323)	(17.198.000.011)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(197.425.839)	(156.324.810)
Chi phí không được khấu trừ khác	23.765.327.480	14.750.899.614
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	241.721.344.367	253.899.110.318
Thuế TNDN phải trả ước tính ở mức thuế suất phổ thông	52.762.741.914	55.857.804.270
Thuế TNDN nộp thiếu những năm trước	1.414.555.651	3.224.467.146
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	54.177.297.565	59.082.271.416
Thuế TNDN phải nộp đầu năm (Hoàn nhập) ứng trước thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	69.367.598.425	49.376.900.390
	(778.234.144)	4.060.599.244
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(53.408.089.397)	(43.152.172.625)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	69.358.572.449	69.367.598.425

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	55.912.148.612	73.283.294.577	(17.371.145.965)	20.095.363.829
Chi phí phải trả	13.755.515.281	11.224.502.008	1.996.893.450	2.000.183.772
Trợ cấp thôi việc	372.434.000	438.033.662	(65.599.662)	150.024.081
Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay	855.047.802	1.876.907.753	(1.021.859.951)	1.164.158.128
Lỗ đầu tư vào công ty con	29.956.675	-		
	70.925.102.370	86.822.738.000		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(2.696.372.478)	(2.900.657.405)	204.284.927	(67.181.790)
Chênh lệch giá vốn	(5.224.556.058)	(8.220.111.536)	2.995.555.478	-
Táng do hợp nhất công ty con	(52.635.495.867)	-	-	-
	(60.556.424.403)	(11.120.768.941)		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(13.261.871.723)	23.342.548.020

12/12/2015 5:00:00 PM

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Thuê nhà mẫu	1.516.363.630	1.120.000.000
		Mua vila	963.489.000	-
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Cổ tức phải trả	8.518.757.940	7.741.922.314
		Chuyển tiền mua cổ phần	24.291.250.000	10.341.000.000
		Ứng tiền mua cổ phần	-	13.350.000.000
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Cổ tức phải trả	4.019.523.700	4.490.560.326
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	4.314.756.460	4.764.857.390
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	1.000.000.000	2.000.000.000
		Trả lãi vay	114.000.000	-
		Vay	-	1.000.000.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Hoàn tiền vay	-	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Mua cổ phần trong Nguyễn Phúc	22.084.500.000	-
		Vay	2.675.966.000	2.267.955.000
		Lãi vay	349.407.488	-

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	3.216.902.653
ASPL	Bên liên quan đến ngày 10 tháng 9 năm 2015	Thuê văn phòng	-	940.229.192
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Bán villa	-	963.489.000
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	155.976.987	155.976.987
Công ty Cổ phần Thế kỷ 21	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	291.361.889	-
			679.088.876	5.508.347.832

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

		VNĐ		
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	Bên liên quan	Ứng trước	-	505.668.846
Nam Phan	Bên liên quan đến ngày 2 tháng 2 năm 2015	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	-	57.702.732.804
ASPL	Bên liên quan đến ngày 10 tháng 9 năm 2015	Chi trả hộ Ứng trước	-	113.404.095
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng tiền mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	1.999.963.309	13.350.000.000
			1.999.963.309	73.303.848.865
Phải trả khách hàng (Thuyết minh số 15.1)				
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000	4.552.800.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000	3.165.600.000
			7.718.400.000	7.718.400.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15.2)				
Nguyễn Phúc	Bên liên quan đến ngày 24 tháng 11 năm 2015	Ứng trước phí quản lý - dự án Đỗ Xuân Hợp	-	8.500.000.000
Phải trả khác (Thuyết minh số 18)				
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Ứng trước	7.008.800.000	4.538.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	4.692.821.000	3.854.955.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	-	1.000.000.000
			4.692.821.000	4.854.955.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
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

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về 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.

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	206.244.169.156	95.572.700.860
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VNĐ)(*)	(14.437.091.841)	(6.690.089.060)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	191.807.077.315	88.882.611.800
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	131.202.374	113.683.173
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	1.462	782

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2015.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	11.732.276.491	10.821.975.999
Từ một đến năm năm	27.486.746.979	32.785.927.244
Trên năm năm	3.923.975.000	5.807.483.000
TỔNG CỘNG	43.142.998.470	49.415.386.243

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động (tiếp theo)

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dưới một năm	18.950.018.773	18.207.602.561
Từ một đến năm năm	31.288.805.857	27.101.228.046
TỔNG CỘNG	50.238.824.630	45.308.830.607

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VNĐ		
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
Dự án Phước Long B	237.580.083.194	92.302.526.400	145.277.556.794
Dự án Ehome 3	188.964.937.630	119.374.769.800	69.590.167.830
Dự án Tân Thuận Đông	90.624.228.562	56.900.701.836	33.723.526.726
Dự án Ehome 4	86.503.344.202	58.817.647.141	27.685.697.061
Dự án Camelia	2.449.150.000	736.010.000	1.713.140.000
Dự án Long An	2.612.788.320	1.780.195.619	832.592.701
TỔNG CỘNG	608.734.531.908	329.911.850.796	278.822.681.112

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

31. 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		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
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
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.082.226.174	(60.249.822.051)	73.832.404.123
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
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư 200	Năm trước (được trình bày lại)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	841	(59)	782
--------------------------	-----	------	-----

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

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



Nguyễn Thị Thu Hiền
Người lập



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chủ Chèo Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 4 tháng 3 năm 2016