

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	1 – 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	4 – 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	6 – 42

72
ON
Ổ
ĐÀ
HAN
171

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.307.824.759.923	1.123.440.184.952
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	83.130.096.596	81.643.354.154
111	1. Tiền		62.630.096.596	54.353.354.154
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.500.000.000	27.290.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		101.765.890.411	59.125.890.411
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	101.765.890.411	59.125.890.411
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		291.739.747.375	206.407.513.849
131	1. Phải thu khách hàng	6	140.520.623.102	145.326.742.423
132	2. Trả trước cho người bán	7	123.238.949.530	40.624.292.294
135	3. Các khoản phải thu khác	8	28.144.305.303	20.620.609.692
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	6	(164.130.560)	(164.130.560)
140	IV. Hàng tồn kho		804.918.859.512	759.597.197.636
141	1. Hàng tồn kho	9	804.918.859.512	759.597.197.636
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.270.166.029	16.666.228.902
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.740.752.095	6.654.393.547
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		18.718.309	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	11.510.695.625	10.011.835.355
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.749.728.673.411	1.748.652.152.109
220	I. Tài sản cố định		2.842.003.392	3.107.963.792
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.871.506.730	2.063.820.559
222	Nguyên giá		4.840.081.107	5.404.342.856
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.968.574.377)	(3.340.522.297)
227	2. Tài sản vô hình	12	879.776.662	1.044.143.233
228	Nguyên giá		2.411.375.348	2.469.298.303
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.531.598.686)	(1.425.155.070)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		90.720.000	-
240	II. Bất động sản đầu tư	13	4.066.109.447	4.226.330.711
241	1. Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.958.134.623)	(1.797.913.359)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	1.724.360.347.264	1.721.652.134.114
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.169.546.614.445	1.169.446.614.445
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14.2	161.226.000.000	161.226.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	14.3	393.587.732.819	390.979.519.669
260	IV. Tài sản dài hạn khác		18.460.213.308	19.665.723.492
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	9.339.671.364	9.560.875.355
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	5.626.505.724	6.084.321.569
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	3.494.036.220	4.020.526.568
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.057.553.433.334	2.872.092.337.061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.694.476.987.260	1.470.961.470.091
310	I. Nợ ngắn hạn		1.524.678.707.167	1.353.102.404.632
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	469.364.375.500	430.156.864.500
312	2. Phải trả người bán	18	36.897.991.388	63.528.047.859
313	3. Người mua trả tiền trước	19	408.999.579.137	287.423.577.251
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	89.054.352.794	94.962.933.418
315	5. Phải trả người lao động		4.993.089.841	1.594.327.979
316	6. Chi phí phải trả	21	126.277.563.372	128.360.389.571
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	386.810.424.703	345.252.463.055
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	2.281.330.432	1.823.800.999
330	II. Nợ dài hạn		169.798.280.093	117.859.065.459
333	1. Phải trả dài hạn khác		6.982.993.757	7.261.513.123
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	150.357.734.000	98.140.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	12.457.552.336	12.457.552.336
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	25	1.363.076.446.074	1.401.130.866.970
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.363.076.446.074	1.401.130.866.970
411	1. Vốn cổ phần đã góp		955.135.230.000	955.135.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		141.619.520.052	141.619.520.052
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		260.380.835.857	298.435.256.753
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.057.553.433.334	2.872.092.337.061

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (US\$)	2.535	2.528
- Đô la Singapore (SGD)	179	178

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	73.120.150.632	117.977.269.716	82.913.330.829	125.406.359.850
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	73.120.150.632	117.977.269.716	82.913.330.829	125.406.359.850
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(56.175.759.096)	(96.891.858.526)	(61.886.721.755)	(101.664.873.209)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.944.391.536	21.085.411.190	21.026.609.074	23.741.486.641
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	7.629.665.586	732.450.681	14.435.417.864	10.065.163.741
22	7. Chi phí tài chính	28	(8.655.526.047)	(22.572.119.082)	(16.893.086.051)	(40.331.254.651)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.654.739.025)	(22.380.129.012)	(16.715.004.454)	(39.951.287.140)
24	8. Chi phí bán hàng		(8.109.040.381)	(2.658.847.045)	(11.097.504.143)	(4.974.819.774)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(23.274.686.590)	(9.659.100.552)	(42.004.438.018)	(26.764.782.917)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(15.465.195.896)	(13.072.204.808)	(34.533.001.274)	(38.264.206.962)
31	11. Thu nhập khác	29	151.955.651	202.693.863	405.891.876	375.558.014
32	12. Chi phí khác	29	(3.650.000)	(12.222.100)	(511.266.708)	(32.507.453)
40	13. (Lỗ) Lợi nhuận khác	29	148.305.651	190.471.763	(105.374.832)	343.050.561
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(15.316.890.245)	(12.881.733.045)	(34.638.376.106)	(37.921.156.401)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	(657.503.038)	(1.175.133.653)	(1.233.376.734)	(1.175.133.653)
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(457.815.845)	-	(457.815.845)	-
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(16.432.209.128)	(14.056.866.698)	(36.329.568.685)	(39.096.290.054)

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Ngày 45 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lỗ trước thuế		(34.638.376.106)	(37.921.156.401)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11,12,13	589.439.143	663.314.472
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.435.417.864)	(9.895.986.648)
06	Chi phí lãi vay	28	16.715.004.454	39.951.287.140
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(31.769.350.373)	(7.202.541.437)
09	Tăng các khoản phải thu		(86.956.086.800)	(19.071.349.534)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(32.479.857.135)	52.817.756.598
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		141.421.531.570	(3.388.274.031)
12	Giảm chi phí trả trước		351.241.967	1.220.500.419
13	Tiền lãi vay đã trả		(29.911.017.583)	(47.707.715.930)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(11.639.493.601)	(5.661.411.888)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		542.656.500	128.500.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.186.482.578)	(7.825.943.866)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(51.626.858.033)	(36.690.479.669)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(293.295.456)	(126.865.404)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	10.750.000
23	Tiền chi cho vay		(68.940.000.000)	(25.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		26.300.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.186.637.964)	(19.025.313.483)
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		7.002.396.687	9.891.572.575
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(38.117.536.733)	(34.249.856.312)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		223.748.137.208	242.650.485.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(132.517.000.000)	(115.360.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		91.231.137.208	127.290.485.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	Tăng tiền và tương đương tiền trong kỳ		1.486.742.442	56.350.149.019
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	81.643.354.154	70.468.940.776
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	83.130.096.596	126.819.089.795


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ 10	ngày 24 tháng 10 năm 2012

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có chín công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Long An - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long có trụ sở chính tại Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 128 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 125 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được chi tiết trong Thuyết minh 14.1 (được biết đến là "Nhóm Công ty") và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đã được phát hành độc lập.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty đã áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày của bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Căn hộ, 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, 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, biệt thự và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao và 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 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ 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 chỉ xảy ra 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.

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Đầu tư vào các công ty con*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư vào các công ty liên doanh

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, 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 hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 42 của Bộ luật Lao động.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh số 3.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu biệt thự và căn hộ

Đối với các biệt thự hoặc căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ và biệt thự đã được chuyển giao sang người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Tài sản tài chính (tiếp theo)

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.22 Trái phiếu

Trái phiếu được phân loại thành các khoản nợ ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	2.395.409.343	3.065.642.432
Tiền gửi ngân hàng	60.234.687.253	51.287.711.722
Các khoản tương đương tiền	20.500.000.000	27.290.000.000
TỔNG CỘNG	83.130.096.596	81.643.354.154

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 7,3%/năm đến 7,5%/năm

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 24.989.002.093 VNĐ là khoản tiền dành sử dụng riêng cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Indochina Ehome Bình Tân.

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 31) (i)	101.465.890.411	58.825.890.411
Tiền gửi kỳ hạn (ii)	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	101.765.890.411	59.125.890.411

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD vay ngắn hạn với ngày đáo hạn là ngày 11 tháng 7 năm 2013 với lãi suất 20%/năm.

(ii) Tiền gửi kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất tiền gửi 8% năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu từ bên thứ ba	74.184.549.446	78.531.712.234
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	66.336.073.656	66.795.030.189
TỔNG CỘNG	140.520.623.102	145.326.742.423
Dự phòng phải thu khó đòi	(164.130.560)	(164.130.560)
GIÁ TRỊ THUẬN	140.356.492.542	145.162.611.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	72.922.364.494	374.501.400
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên thứ ba	28.417.276.570	18.142.109.300
Tạm ứng mua đất và các dự án bất động sản	21.899.308.466	19.161.190.994
Khác	-	2.946.490.600
TỔNG CỘNG	123.238.949.530	40.624.292.294

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu lãi vay – bên liên quan	10.240.593.770	2.373.959.164
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	6.175.742.557	4.932.942.104
Phải thu khác – các bên liên quan	4.767.893.101	4.983.913.469
Phải thu cổ tức – các bên liên quan	2.807.360.000	3.249.483.080
Trả trước tiền mua đất – bên liên quan	2.079.195.184	2.079.195.184
Lệ phí trước bạ nộp hộ khách hàng	629.767.985	671.657.984
Khác	1.443.752.706	2.329.458.707
TỔNG CỘNG	28.144.305.303	20.620.609.692
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác – các bên liên quan</i>		
(<i>Thuyết minh số 31</i>)	19.895.042.055	12.686.550.897
<i>Phải thu khác – các bên thứ ba</i>	8.249.263.248	7.934.058.795

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ehome Tây Sài Gòn (ii) (iii)</i>	278.322.447.943	218.952.150.719
<i>Dự án Tân Thuận Đông (i) (iii)</i>	157.342.017.513	153.892.636.058
<i>Dự án Long An (i) (iii)</i>	139.828.016.390	119.413.106.834
<i>Dự án Bình Dương (i) (iii)</i>	89.232.846.463	125.662.350.048
<i>Dự án Cần Thơ (i)</i>	83.396.820.613	88.010.817.275
<i>Dự án Phước Long B – Mở rộng (i)</i>	42.305.896.057	41.871.298.569
<i>Dự án Nhơn Trạch</i>	10.729.694.166	10.721.694.166
<i>Dự án Phước Long B ĐXH</i>	712.818.878	701.906.798
<i>Khác</i>	3.048.301.489	371.237.169
TỔNG CỘNG	804.918.859.512	759.597.197.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc Dự án Phước Long B, quận 9; dự án xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương; dự án Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; dự án xã Hưng Thạnh, huyện Cái Răng, thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất thuộc dự án xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (*Thuyết minh số 17 và 24*).
- (ii) Trong tháng 2 năm 2012, Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Indochina Ehome Bình Tân, một công ty được thành lập tại quần đảo Cayman ("đối tác nước ngoài") để hợp tác đầu tư thực thi dự án (tên gọi Ehome Tây Sài Gòn) trong việc xây dựng, phát triển, khai thác, tiếp thị, quản lý, vận hành và kinh doanh căn hộ để bán và/hoặc cho các tổ chức, cá nhân thuê theo Luật Việt Nam. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho đến ngày lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, giấy phép đầu tư của HĐHTKD này vẫn chưa được cấp. Theo HĐHTKD, giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của 2 bên là 182.650.000.000 VNĐ sẽ được đóng góp vào HĐHTKD khi có được giấy phép đầu tư. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị sổ sách của các quyền sử dụng đất này là 124.465.322.290 VNĐ.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13.433.693.491 VNĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay ngân hàng 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 Long An, Tân Thuận Đông, Bình Dương và Ehome Tây Sài Gòn.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản ứng trước chi phí bồi thường đất và các khoản tạm ứng cho nhân viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	685.746.255	1.403.328.285	1.258.596.395	2.056.671.921	5.404.342.856
Mua mới	-	-	-	202.575.455	202.575.455
Giảm khác (*)	(28.500.000)	-	(19.460.000)	(718.877.204)	(766.837.204)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	657.246.255	1.403.328.285	1.239.136.395	1.540.370.172	4.840.081.107
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	293.489.229	-	290.753.340	918.822.128	1.503.064.697
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(412.680.101)	(336.798.792)	(883.194.766)	(1.707.848.638)	(3.340.522.297)
Khấu hao trong kỳ	(23.751.410)	(28.066.566)	(59.273.940)	(162.258.875)	(273.350.791)
Giảm khác (*)	25.778.646	-	19.460.000	600.060.065	645.298.711
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	(436.431.511)	(364.865.358)	(942.468.706)	(1.270.047.448)	(2.968.574.377)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	273.066.154	1.066.529.493	375.401.629	348.823.283	2.063.820.559
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	220.814.744	1.038.462.927	296.667.687	270.322.724	1.871.506.730

(*) Phân loại sang chi phí trả trước theo Thông tư 45/2013/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	281.743.975	2.187.554.328	2.469.298.303
Giảm khác (*)	-	(57.922.955)	(57.922.955)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>281.743.975</u>	<u>2.129.631.373</u>	<u>2.411.375.348</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	(1.425.155.070)	(1.425.155.070)
Khấu trừ trong kỳ	-	(155.867.088)	(155.867.088)
Giảm khác (*)	-	49.423.472	49.423.472
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	-	<u>(1.531.598.686)</u>	<u>(1.531.598.686)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>281.743.975</u>	<u>762.399.258</u>	<u>1.044.143.233</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>281.743.975</u>	<u>598.032.687</u>	<u>879.776.662</u>
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (Thuyết minh số 17.1)	281.743.975	-	281.743.975

(*) Phân loại sang chi phí trả trước theo Thông tư 45/2013/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối kỳ	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>	<u>6.024.244.070</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(1.797.913.359)	-	(1.797.913.359)
Tăng trong kỳ	<u>(160.221.264)</u>	-	<u>(160.221.264)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>(1.958.134.623)</u>	-	<u>(1.958.134.623)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>3.627.592.354</u>	<u>598.738.357</u>	<u>4.226.330.711</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>3.467.371.090</u>	<u>598.738.357</u>	<u>4.066.109.447</u>
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (Thuyết minh số 17.1)	3.467.371.090	598.738.357	4.066.109.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	534.990.424	697.371.406
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(457.149.280)	(543.652.821)

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

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	1.169.546.614.445	1.169.446.614.445
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	157.184.000.000	157.184.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	4.042.000.000	4.042.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 14.3</i>)	393.587.732.819	390.979.519.669
TỔNG CỘNG	1.724.360.347.264	1.721.652.134.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty con

Dưới đây là bảng tóm tắt những khoản đầu tư vào các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	56,08	160.590.735.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn (i)	72,34	105.344.052.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	51,00	32.940.390.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát (i)	75,25	47.782.500.000	Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch bất động sản Nam Long	70,00	4.200.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (i), (ii)	99,58	688.140.000.000	Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	55,37	114.882.750.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha (i) (iii)	70,59	14.921.186.645	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
TỔNG CỘNG		<u>1.169.546.614.445</u>		

(i) Các công ty con vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và đến ngày lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã đầu tư thêm bằng tiền mặt vào Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha 100.000.000 VNĐ đã làm thay đổi nhỏ tỷ lệ vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty liên doanh (i) (Thuyết minh số 31)	157.184.000.000	157.184.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (ii) (Thuyết minh số 31)	4.042.000.000	4.042.000.000
TOTAL	161.226.000.000	161.226.000.000

(i) Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty liên doanh	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị hợp lý khoản đầu tư VNĐ	Giá trị hợp lý khoản đầu tư VNĐ	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long (a)	45	134.784.000.000	134.784.000.000	Xây dựng và Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (b)	30	22.400.000.000	22.400.000.000	Bất động sản
TỔNG CỘNG		157.184.000.000	157.184.000.000	

(a) Công ty chiếm 45% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long, một công ty chuyên đầu tư trong các dự án phát triển và bán căn hộ và biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Việt Hàn	25	4.042.000.000	4.042.000.000	Xây dựng và Bất động sản
TỔNG CỘNG		4.042.000.000	4.042.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.3 Đầu tư dài hạn khác

			30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu (%)		
Đầu tư vào các công ty khác				
Công ty Cổ phần Sản xuất Cầu kiện Bê-tông Phan Vũ	977.512	10.36	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	353.330	7.00	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")				
Dự án Long An (i)			146.376.834.355	146.207.950.312
Dự án Phú Hữu (ii)			54.484.474.532	54.484.474.532
Dự án 9B7 (iii)			35.017.242.271	34.956.939.492
Dự án Tân Thuận Đông			1.392.889.780	1.392.889.780
Các dự án khác (iv)			147.605.711.881	145.226.685.553
TỔNG CỘNG			393.587.732.819	390.979.519.669
Trong đó				
Đầu tư dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)				
Đầu tư dài hạn khác từ các bên thứ ba			293.982.546.236	286.390.851.587
			99.605.186.583	104.588.668.082

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

Công ty cũng ký kết hợp đồng mua đất để phát triển các dự án bất động sản như sau:

- (i) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với qui mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Công ty chiếm 70% vốn theo HĐHTKD.
- (ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng Khu nhà căn hộ trên diện tích là 169.419 mét vuông tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu.
- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 khu Nam Sài Gòn trên qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.
- (iv) Đây là những khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn và Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này. Trong kỳ, công ty đã góp vốn lưu động thêm cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn với số tiền là 2.379.026.328 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.895.654.968	4.743.460.592
Nhà mẫu	2.771.734.536	2.279.729.769
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	2.342.534.616	2.249.351.766
Các khoản khác	1.329.747.244	288.333.228
TỔNG CỘNG	9.339.671.364	9.560.875.355

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đặt cọc bảo lãnh ngân hàng	1.914.502.945	1.905.993.293
Đặt cọc thuê văn phòng – bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.431.051.275	1.431.051.275
Đặt cọc thuê văn phòng – bên thứ ba	148.482.000	683.482.000
TỔNG CỘNG	3.494.036.220	4.020.526.568

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	157.832.277.500	146.562.379.500
Vay bên liên quan	130.534.485.000	88.894.485.000
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	26.434.485.000	26.434.485.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24 và 31)	104.100.000.000	62.460.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)	117.840.000.000	150.140.000.000
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.000.000.000	8.000.000.000
Bên thứ ba	109.840.000.000	142.140.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 17.2)	63.157.613.000	44.560.000.000
TỔNG CỘNG	469.364.375.500	430.156.864.500

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty ký hợp đồng vay ngắn hạn với Indochina Ehome Bình Tân, theo đó, Indochina Ehome Bình Tân cho Công ty vay số tiền 1.271.500 đô la Mỹ. Đây là khoản vay không lãi suất và thời hạn vay là từ ngày giải ngân đến ngày Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư, nhưng không vượt quá 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Thời hạn của khoản vay được gia hạn đến tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 31 tháng 8 năm 2011, Công ty đã phát hành 5.000 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền (*) cho Ngân hàng Phát triển Nhà với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 18,5%/năm, trả lãi cuối kỳ. Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 8 năm 2013, và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Long An.

Quyền sử dụng đất 8.571,6 m² tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất 97 lô đất trên diện tích 340.154 m² tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được sử dụng thế chấp cho các khoản vay trái phiếu của Công ty.

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2011, Công ty đã phát hành 14.014 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền (*) cho cá nhân và tổ chức với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 27%/năm cho năm đầu và năm thứ 2 được xác định bằng trung bình cộng lãi tiền gửi kỳ hạn 6 tháng của 4 ngân hàng thương mại Vietcombank, Agribank, BIDV và Vietinbank cộng 5%. Các khoản vay trái phiếu đáo hạn và được thanh toán một phần vào tháng 7 năm 2013.

Chi tiết trái phiếu phát hành như sau:

	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	150.140.000.000
Hoàn trả các khoản vay	(32.300.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>117.840.000.000</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Vào 30 tháng 6 năm 2013	Tiền gốc vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	VNĐ	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8						
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201300319 ngày 14 tháng 5 năm 2013	76.496.898.000	120.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu từ ngày 4 tháng 6 năm 2013)	12%	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh						
Hợp đồng vay số 0292/12/HĐTDHM/DN ngày 23 tháng 5 năm 2013	81.335.379.500	150.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu từ ngày 21 tháng 6 năm 2013)	14,0%	41 Quyền sử dụng khu đất xã Hưng Thạnh, huyện Cái Răng; 97 Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất ở số 73-75 Trần Trọng Cung, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8; 11 và 12)	
TỔNG CỘNG	157.832.277.500					



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn dự án Phú Hữu (i)	17.160.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân – bên liên quan (Thuyết minh số 31)	13.250.000.000	-
Vay cá nhân khác (ii)	32.747.613.000	27.400.000.000
TỔNG CỘNG	63.157.613.000	44.560.000.000

(i) Vay ngắn hạn dự án Phú Hữu thể hiện khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất khi dự án hoàn thành, dự kiến vào năm 2013.

(ii) Vay ngắn hạn khác thể hiện khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 15%/năm để tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Khoản vay kéo dài từ ngày 4 tháng 1 năm 2013 đến ngày 27 tháng 9 năm 2013.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	32.846.291.209	23.809.290.423
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.051.700.179	39.718.757.436
TỔNG CỘNG	36.897.991.388	63.528.047.859

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	406.900.873.276	287.119.577.251
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.098.705.861	304.000.000
TỔNG CỘNG	408.999.579.137	287.423.577.251

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30 tháng 6 năm 2013	VNĐ 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	69.126.760.884	78.888.808.724
Thuế giá trị gia tăng	17.366.466.088	14.528.653.161
Thuế thu nhập cá nhân	2.561.125.822	1.528.274.956
Các loại thuế khác	-	17.196.577
TỔNG CỘNG	89.054.352.794	94.962.933.418

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30 tháng 6 năm 2013	VNĐ 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí thầu phụ	95.713.214.831	99.585.689.058
Chi phí bảo trì căn hộ	14.216.315.491	13.798.090.770
Chi phí lãi vay - bên thứ ba	13.042.964.463	13.622.391.754
Chi phí lãi vay - bên liên quan (Thuyết minh số 31)	560.000.000	528.888.889
Chi phí hoạt động kinh doanh khác	2.745.068.587	825.329.100
TỔNG CỘNG	126.277.563.372	128.360.389.571

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	30 tháng 6 năm 2013	VNĐ 31 tháng 12 năm 2012
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên liên quan (i)	318.965.451.939	318.965.451.939
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên thứ ba	16.854.485.129	18.193.081.787
Phải trả Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	2.926.123.479	2.926.123.479
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	-	34.084.597
Các khoản phải trả khác - bên liên quan	43.060.906.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.003.458.156	5.133.721.253
TỔNG CỘNG	386.810.424.703	345.252.463.055

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan

(Thuyết minh số 31)

Phải trả khác cho các bên thứ ba

364.952.481.418	321.891.575.418
21.857.943.285	23.360.887.637

- (i) Các khoản của các bên liên quan bao gồm các khoản tiền đã nhận từ các công ty này liên quan đến HĐHTKD mà Công ty là chủ dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Số đầu năm	1.823.800.999	10.276.036.205
Trích lập quỹ	1.724.852.211	1.904.134.610
Sử dụng quỹ	(1.267.322.778)	(10.356.369.816)
Số cuối kỳ	2.281.330.432	1.823.800.999

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay dài hạn		
Vay từ ngân hàng (i)	150.357.734.000	56.500.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (ii)	104.100.000.000	104.100.000.000
TỔNG CỘNG	254.457.734.000	160.600.000.000
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	104.100.000.000	62.460.000.000
Nợ dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	41.640.000.000
Nợ dài hạn bên thứ ba	150.357.734.000	56.500.000.000

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

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2013	Ngày đáo hạn	Hạn mức	Lãi suất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt nam Thịnh Vượng	VNĐ		VNĐ	%/năm
Hợp đồng vay Số		Ngày 13 tháng		
HCM/12/0046/HĐTD	150,357,734,000	12 năm 2017	300.000.000.000	14.5

Điều khoản thế chấp khoản vay

68 quyền sử dụng đất trên diện tích 100.672 m² tại Bình Dương và 361.624 m² tại Vàm Cỏ Đông (1 QSDĐ) và Long An 36ha (2 QSDĐ) được dùng làm tài sản thế chấp khoản vay dài hạn.

(ii) Ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Indochina Ehome Bình Tân, theo đó Indochina Ehome Bình Tân cho vay với số tiền 5.000.000 đô la Mỹ. Đây là khoản vay không lãi suất, đáo hạn vào ngày 17 tháng 2 năm 2014 và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Ehome Bình Tân.

Theo hợp đồng vay, nếu Giấy chứng nhận đầu tư của dự án không được cấp trong vòng 6 tháng kể từ ngày nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, hoặc được gia hạn cho một khoảng thời gian được các bên chấp nhận bằng văn bản nhưng không vượt quá 60 ngày, thì Công ty sẽ hoàn trả khoản vay cho Indochina Ehome Bình Tân. Trong trường hợp Công ty không hoàn trả khoản vay đúng như quy định trên hợp đồng, Công ty sẽ chịu lãi suất 12%/năm kể từ ngày giải ngân.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CỔ ĐÔNG

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 :					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	615.719.470.000	432.054.601.871	5.940.860.165	262.491.128.970	1.316.206.061.006
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	(39.096.290.054)	(39.096.290.054)
- Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(1.904.134.610)	(1.904.134.610)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	615.719.470.000	432.054.601.871	5.940.860.165	221.490.704.306	1.275.205.636.342
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	298.435.256.753	1.401.130.866.970
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	(36.329.568.685)	(36.329.568.685)
- Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(1.724.852.211)	(1.724.852.211)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	955.135.230.000	141.619.520.052	5.940.860.165	260.380.835.857	1.363.076.446.074

25.2 *Vốn cổ phần đã góp*

	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tổng cộng VNĐ'000	Cổ phiếu phổ thông	Tổng cộng VNĐ'000	Cổ phiếu phổ thông
Góp bằng tiền mặt	275.090.750	27.509.075	275.090.750	27.509.075
Bằng hình thức khác	680.044.480	68.004.448	680.044.480	68.004.448
TỔNG CỘNG	955.135.230	95.513.523	955.135.230	95.513.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

25.3 Kế hoạch quyền chọn mua cổ phần của nhân viên

	Số lượng cổ phần
Tổng cổ phần theo kế hoạch	2.000.000
Cổ phần phát hành đến ngày 30 tháng 6 năm 2013	1.139.890
Cổ phần còn được phát hành vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	860.110

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Tổng doanh thu	82.913.330.829	125.406.359.850
Trong đó:		
Doanh thu bán đất và căn hộ	81.531.477.612	121.411.566.990
Doanh thu cung cấp dịch vụ	846.862.793	3.297.421.454
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	534.990.424	697.371.406
Trừ:		
Hàng bán bị trả lại	-	-
Doanh thu thuần	82.913.330.829	125.406.359.850
Trong đó:		
Doanh thu bán đất và căn hộ	81.531.477.612	121.411.566.990
Doanh thu cung cấp dịch vụ	846.862.793	3.297.421.454
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	534.990.424	697.371.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thức ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lãi tiền gửi	9.148.497.864	1.295.285.341
Cổ tức	5.286.920.000	8.618.078.400
Doanh thu tài chính khác	-	151.800.000
TỔNG CỘNG	14.435.417.864	10.065.163.741

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thức ngày 30 tháng 6 năm 2012
Giá vốn đất và căn hộ	61.229.042.716	98.707.133.327
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	200.529.759	2.414.087.061
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	457.149.280	543.652.821
TỔNG CỘNG	61.886.721.755	101.664.873.209

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thức ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	16.715.004.454	39.951.287.140
Chi phí tài chính khác	178.081.597	379.967.513
TỔNG CỘNG	16.893.086.051	40.331.254.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Thu nhập khác	405.891.876	375.558.014
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	138.118.000	-
Khác	267.773.876	375.558.014
Chi phí khác	511.266.708	32.507.453
Khác	511.266.708	32.507.453
GIÁ TRỊ THUẦN	(105.374.832)	343.050.561

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí thuế TNDN ước tính hiện hành	1.233.376.734	1.175.133.653
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	457.815.845	-
TỔNG CỘNG	1.691.192.579	1.175.133.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập 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 riêng giữa niên độ 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 thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lỗ thuần trước thuế	(34.638.376.106)	(37.921.156.401)
Các khoản tăng/(giảm) lỗ theo kế toán		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	9.428.121.093	20.063.607.330
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	2.225.689.749	2.309.847.025
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ cổ tức	5.286.920.000	8.707.478.400
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	1.831.263.380	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	(30.102.748.644)	(24.255.180.446)
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	1.233.376.734	1.175.133.653
Thuế TNDN của các năm trước trích thiếu	-	-
Thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành	1.233.376.734	1.175.133.653
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	78.888.808.724	59.494.677.055
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	644.069.027	277.954.835
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(11.639.493.601)	(5.661.411.888)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	69.126.760.884	55.286.353.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính:

- 2% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong những kỳ trước theo quy định của Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 do Bộ Tài Chính ban hành và được áp dụng đến ngày 9 tháng 9 năm 2012.
- 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong kỳ theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2012.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

			VNĐ
<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>			<i>Ghi chi phí vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chi phí phải trả của dự án	4.701.456.720	5.159.272.565	(457.815.845)
Chi phí lãi vay	925.049.004	925.049.004	-
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.626.505.724	6.084.321.569	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Lỗ thuế hoãn lại	(4.160.781.921)	(4.160.781.921)	-
Chênh lệch tạm thời giá vốn hàng bán	(8.296.770.415)	(8.296.770.415)	-
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(12.457.552.336)	(12.457.552.336)	
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(457.815.845)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	3.438.581.549
		Chi phí quản lý và các dịch vụ khác	681.647.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	693.413.849
		Cổ tức nhận được	149.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng	88.636.364
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Phí quản lý - dự án Tiến Hùng	6.495.687.273
		Chi phí lãi trái phiếu	320.833.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Vay	35.000.000.000
		Phí thi công dự án	44.503.622.728
		Cổ tức nhận được	5.137.920.000
		Chi phí lãi trái phiếu	192.500.000
		Chi phí cung cấp dịch vụ	29.862.727
Công ty TNHH Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	5.196.067.848
		Vay	9.000.000.000
		Hoàn trả nợ vay	939.094.000
Công ty TNHH Nam Long - Mĩ Pha	Công ty con	Góp vốn – dự án Hồ Tràm	100.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Bên liên quan	Chi phí cung cấp dịch vụ	463.507.364
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	68.940.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	7.866.634.606
		Hoàn trả nợ vay	26.300.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	13.250.000.000
		Hoàn trả nợ vay	3.000.000.000
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Vay	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Bên liên quan	Phải thu bán đất dự án	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ cho thuê Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	6.222.259.721
			2.197.028.413
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Phải thu phí dịch vụ	321.439.487
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cho thuê Thanh lý tài sản	200.250.000
			165.000.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	135.451.256
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	80.884.779
Công ty TNHH Nam Long - Mì Pha	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	13.760.000
TỔNG CỘNG			<u>66.336.073.656</u>
Đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	<u>101.465.890.411</u>
Ký quỹ (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>1.431.051.275</u>
Khách hàng ứng tiền trước (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tạm ứng phí quản lý dự án Tiến Hùng	1.756.014.000
		Tạm ứng phí quản lý dự án Long An	304.000.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tạm ứng phí quản lý	38.691.861
			<u>2.098.705.861</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Phải thu lãi vay	10.240.593.770
Công ty TNHH Mipha	Bên liên quan	Phải thu khác	3.518.988.084
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Phải thu cổ tức	2.568.960.000
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	2.079.195.184
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phải thu cổ tức	238.400.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Cho vay	200.000.000
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động sản Nam Long	Công ty con	Công cụ dụng cụ mua hộ	8.771.994
Ehome Tây Sài Gòn	Công ty liên doanh	Phải thu khác	926.728.928
TỔNG CỘNG			19.895.042.055
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Ứng trước phí dịch vụ	65.666.566.800
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động sản Nam Long	Công ty con	Ứng trước phí dịch vụ	6.917.705.694
Công ty TNHH Nam Viên	Công ty con	Ứng trước phí dịch vụ thiết kế	221.536.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Long	Công ty con	Ứng trước phí dịch vụ	116.556.000
TỔNG CỘNG			72.922.364.494
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)			
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Đầu tư liên kết	4.042.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 14.2)			
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Đầu tư liên doanh	134.784.000.000
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Đầu tư liên doanh	22.400.000.000
TỔNG CỘNG			157.184.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 14.3)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	HĐ HTKD dự án Long An	146.376.834.355
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Ứng trước vốn lưu động	126.729.146.735
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Ứng trước vốn lưu động	20.876.565.146
TỔNG CỘNG			<u>293.982.546.236</u>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	886.100.179
TỔNG CỘNG			<u>4.051.700.179</u>
Phải trả khác (Thuyết minh số 22)			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Đầu tư dự án Tiến Hùng	194.354.702.135
		Đầu tư dự án Bình Dương	82.490.221.304
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Đầu tư dự án Long An	42.120.528.500
		Phải trả nợ vay	35.000.000.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động sản Nam Long	Công ty con	Phải trả nợ vay	8.060.906.000
Công ty TNHH Nam Long - Mì Pha	Công ty con	Tạm ứng cho dự án Hồ Tràm	2.926.123.479
TỔNG CỘNG			<u>364.952.481.418</u>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 21)			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Lãi trái phiếu	350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Lãi trái phiếu	210.000.000
TỔNG CỘNG			<u>560.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Phải trả dài hạn khác (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Ký quỹ xây dựng	390.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	72.500.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	57.950.000
Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	13.760.000
TỔNG CỘNG			534.210.000

(*) Phải trả dài hạn khác thể hiện các khoản ký quỹ dài hạn với các bên liên quan, để thực hiện các hợp đồng xây dựng và ký quỹ thuê văn phòng.

Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

Indochina Ehome Bình Tân	Bên liên quan	Nợ vay	26.434.485.000
		Nợ vay dài hạn đến hạn trả	104.100.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Trái phiếu	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Trái phiếu	3.000.000.000
TỔNG CỘNG			138.534.485.000

Vay và nợ ngắn hạn cá nhân (Thuyết minh số 17.2)

Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Nợ vay	10.250.000.000
Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Nợ vay	3.000.000.000
TỔNG CỘNG			13.250.000.000

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.308.000.000	1.308.000.000
Thù lao Ban Giám đốc	3.209.790.867	4.666.620.150
TỔNG CỘNG	4.517.790.867	5.974.620.150

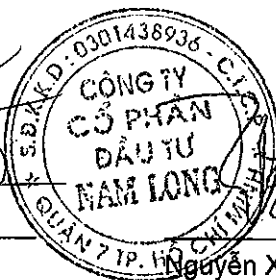
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 8 năm 2013