



## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang**

Các báo cáo tài chính hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

## THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("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 4103002142, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ nhất	ngày 26 tháng 4 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ hai	ngày 30 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ ba	ngày 29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tư	ngày 9 tháng 9 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ năm	ngày 16 tháng 10 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ sáu	ngày 5 tháng 1 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ bảy	ngày 5 tháng 11 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 1 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 4 năm 2005 phê duyệt việc mở rộng phạm vi hoạt động của Công ty để cung cấp các thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; nội thất và ngoại thất cho các dự án; thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế các công trình thông tin liên lạc bưu chính viễn thông; tư vấn xây dựng; lập tổng dự toán các công trình; thi công xây lắp; lắp đặt; bảo trì; bảo dưỡng các công trình viễn thông; cột ăng-ten; đài-trạm viễn thông; các hệ thống chống sét; hệ thống báo cháy; tư vấn giám sát công trình xây dựng; tư vấn quản lý dự án; kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đấu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 30 tháng 5 năm 2006 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là tư vấn giám sát công trình xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 29 tháng 2 năm 2008 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty về tư vấn quản lý dự án.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 9 tháng 9 năm 2008 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 45.000.000 ngàn Việt Nam đồng lên 100.000.000 ngàn Việt Nam đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do SKHĐT ký ngày 16 tháng 10 năm 2008 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đấu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 5 tháng 1 năm 2009 phê duyệt việc thay đổi trụ sở chính đến 74 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 do SKHĐT ký ngày 5 tháng 11 năm 2010 chấp thuận việc thay đổi trụ sở chính đến số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là (i) san lấp mặt bằng; (ii) xây dựng công trình dân dụng, công trình kỹ thuật, xây dựng cơ sở hạ tầng; (iii) nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; (iv) thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; (v) tư vấn giám sát công trình xây dựng; (vi) tư vấn quản lý dự án; (vii) kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 147 - 149 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Bùi Đức Khang	Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Thành viên
Ông Hoàng Nguyên Đán	Thành viên
Ông Quách Kim Đông	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Công Huân	Thành viên

## BAN GIÁM ĐỐC

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Bùi Đức Khang	Giám đốc
Ông Quách Kim Đông	Phó Giám đốc
Ông La Văn Hiến	Phó Giám đốc

## 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 Bùi Đức Khang.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các 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 các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

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

Ban 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 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc Công ty 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 Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Bùi Đức Khang  
Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60803869/15272593-hn

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các 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 2011, và 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
\_\_\_\_\_  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

*Mai Viet Hung Tran*  
\_\_\_\_\_  
Mai Viet Hung Tran

Mai Việt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Số đăng ký: D.0048/KTV

*Le Vu Truong*  
\_\_\_\_\_  
Le Vu Truong

Lê Vũ Trường  
Kiểm toán viên  
Số đăng ký: N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>388.590.458.317</b>	<b>319.419.208.233</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.731.662.581</b>	<b>18.287.724.562</b>
111	1. Tiền		3.731.662.581	18.287.724.562
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>123.392.833.891</b>	<b>91.748.221.949</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	82.199.584.827	70.130.791.733
132	2. Trả trước cho người bán	6	12.574.747.138	16.226.380.006
135	3. Các khoản phải thu khác	7	28.618.501.926	5.391.050.210
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>259.931.087.217</b>	<b>207.813.771.145</b>
141	1. Hàng tồn kho		259.931.087.217	207.813.771.145
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.534.874.628</b>	<b>1.569.490.577</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		183.085.310	953.030.781
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.369.684	44.069.994
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		1.347.419.634	572.389.802
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>104.930.401.021</b>	<b>85.387.147.842</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>12.619.778.918</b>	<b>8.706.458.607</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	10.839.208.707	6.884.164.214
222	Nguyên giá		14.082.570.904	9.235.310.499
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.243.362.197)	(2.351.146.285)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.780.570.211	1.780.570.211
228	Nguyên giá		1.780.570.211	1.780.570.211
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	3. Xây dựng cơ bản dở dang		-	41.724.182
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>91.186.107.218</b>	<b>72.942.780.000</b>
258	1. Đầu tư dài hạn khác		91.326.636.667	72.942.780.000
259	2. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(140.529.449)	-
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.124.514.885</b>	<b>3.737.909.235</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	22.027.425
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.114.514.885	3.697.241.810
268	3. Tài sản dài hạn khác		10.000.000	18.640.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>493.520.859.338</b>	<b>404.806.356.075</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>227.823.375.671</b>	<b>222.894.410.310</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>226.767.975.671</b>	<b>217.185.165.310</b>
311	1. Vay ngắn hạn	12	26.270.884.663	2.700.000.000
312	2. Phải trả người bán	13	24.357.285.263	26.786.122.069
313	3. Người mua trả tiền trước	14	3.241.129.800	1.908.718.289
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	16.220.398.326	20.155.371.605
315	5. Phải trả người lao động		1.931.376.676	1.921.417.520
316	6. Chi phí phải trả	16	1.108.156.798	15.563.476.154
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	146.703.487.809	141.335.192.732
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	2.978.109.268	3.086.335.061
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	3.957.147.068	3.728.531.880
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.055.400.000</b>	<b>5.709.245.000</b>
334	1. Vay và nợ dài hạn	20	-	5.200.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp thôi việc		1.055.400.000	509.245.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>21</b>	<b>262.945.818.544</b>	<b>181.028.137.072</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>262.945.818.544</b>	<b>181.028.137.072</b>
411	1. Vốn cổ phần		116.000.000.000	83.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.408.100.000	38.408.100.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.802.319.270	7.034.633.177
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.735.399.274	52.585.403.895
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>2.751.665.123</b>	<b>883.808.693</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>493.520.859.338</b>	<b>404.806.356.075</b>



Lê Tấn Thắng  
Kế toán trưởng



Bùi Đức Khang  
Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	163.648.301.106	216.935.834.891
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(106.976.158.568)	(157.459.634.101)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.672.142.538	59.476.200.790
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	5.390.808.310	9.734.972.162
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(492.222.240) (351.692.791)	(877.439.169) (877.439.169)
24	6. Chi phí bán hàng		(880.614.254)	(50.349.136)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(16.268.990.110)	(12.997.983.452)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		44.421.124.244	55.285.401.195
31	9. Thu nhập khác	25	1.066.898.969	529.852.586
32	10. Chi phí khác	25	(169.330.764)	(414.617.449)
40	11. Lợi nhuận khác	25	897.568.205	115.235.137
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.318.692.449	55.400.636.332
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(5.403.341.879)	(17.392.768.880)
52	14. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	26.3	(2.582.726.925)	3.565.816.810
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN Trong đó:		37.332.623.645	41.573.684.262
	15.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		652.233.731	32.399.493
	15.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		36.680.389.914	41.541.284.769
70	16. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	21.4	3.325	5.005



Lê Tấn Thắng  
Kế toán trưởng



Bùi Đức Khang  
Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>		<b>45.318.692.449</b>	<b>55.400.636.332</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9, 10	1.278.995.686	640.753.315
03	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	24	140.529.449	-
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(5.479.591.009)	(15.111.770.129)
06	Chi phí lãi vay		351.692.791	877.439.169
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>41.610.319.366</b>	<b>41.807.058.687</b>
09	Tăng khoản phải thu		(31.752.837.735)	(48.652.492.114)
10	Tăng hàng tồn kho		(52.117.316.072)	(17.555.592.737)
11	Tăng (giảm) khoản phải trả		(14.050.208.963)	41.253.668.404
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		65.283.374	(621.038.273)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.447.187.611)	(2.343.942.918)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(5.512.615.583)	(6.284.363.546)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.767.686.093	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	19	(4.234.470.556)	(3.348.019.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(65.671.347.687)</b>	<b>4.255.278.003</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(5.358.078.753)	(2.587.274.508)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	25	254.545.455	6.878.181.818
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	5.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.383.856.667)	(2.835.350.000)
	Tiền thu về từ việc mua các công ty con		-	705.573.703
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	15.820.870.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		5.390.808.310	6.262.266.333
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(18.096.581.655)</b>	<b>24.249.267.346</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Nhận vốn góp của chủ sở hữu	21.1	33.000.000.000	-
	Nhận vốn góp của cổ đông thiểu số của NKVLXD		1.215.622.698	680.000.000
32	Thặng dư vốn	21.1	33.000.000.000	-
33	Tiền vay đã nhận		21.570.884.663	5.700.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.200.000.000)	(46.847.744.629)
36	Cổ tức đã trả	21.3	(16.374.640.000)	(9.960.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>69.211.867.361</b>	<b>(50.427.744.629)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền thuần trong kỳ		(14.556.061.981)	(21.923.199.280)
60	Tiền đầu kỳ	4	18.287.724.562	40.210.923.842
70	Tiền cuối kỳ	4	3.731.662.581	18.287.724.562



Lê Tấn Thắng  
Kế toán trưởng



Bùi Đức Khang  
Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“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 4103002142, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ nhất	ngày 26 tháng 4 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ hai	ngày 30 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ ba	ngày 29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tư	ngày 9 tháng 9 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ năm	ngày 16 tháng 10 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ sáu	ngày 5 tháng 1 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ bảy	ngày 5 tháng 11 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 1 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 4 năm 2005 phê duyệt việc mở rộng phạm vi hoạt động của Công ty để cung cấp các thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; nội thất và ngoại thất cho các dự án; thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế các công trình thông tin liên lạc bưu chính viễn thông; tư vấn xây dựng; lập tổng dự toán các công trình; thi công xây lắp; lắp đặt; bảo trì; bảo dưỡng các công trình viễn thông; cột ăn-ten; đài-trạm viễn thông; các hệ thống chống sét; hệ thống báo cháy; tư vấn giám sát công trình xây dựng; tư vấn quản lý dự án; kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đầu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 30 tháng 5 năm 2006 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là tư vấn giám sát công trình xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 29 tháng 2 năm 2008 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty về tư vấn quản lý dự án.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 9 tháng 9 năm 2008 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 45.000.000 ngàn Việt Nam đồng lên 100.000.000 ngàn Việt Nam đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do SKHĐT ký ngày 16 tháng 10 năm 2008 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đầu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 5 tháng 1 năm 2009 phê duyệt việc thay đổi trụ sở chính đến 74 Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần thứ 7 do SKHĐT ký ngày 5 tháng 11 năm 2011 chấp thuận việc thay đổi trụ sở chính đến số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) chủ yếu trong lĩnh vực san lấp mặt bằng, xây dựng công trình kỹ thuật, dân dụng; xây dựng cơ sở hạ tầng; nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn giám sát xây dựng; tư vấn quản lý dự án; kinh doanh bất động sản; nội thất và ngoại thất cho các dự án; giám sát công trình, khảo sát xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; sản phẩm vật liệu xây dựng; bán sỉ, lẻ vật liệu xây dựng, thiết bị được cài đặt trong xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại số 147 - 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 82 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 60).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có hai công ty con với chi tiết như sau:

Công ty TNHH Kinh Doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (“NKVLXD”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310369196 do SKHĐT cấp ngày 10 tháng 10 năm 2010. Văn phòng đăng ký của NKVLXD đặt tại 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của NKVLXD là (i) khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; (ii) sản phẩm vật liệu xây dựng; (iii) buôn bán sỉ, lẻ vật liệu xây dựng, thiết bị được lắp đặt trong xây dựng.

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“NV”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002917 do SKHĐT cấp ngày 1 tháng 12 năm 2004. Văn phòng đăng ký của Nam Viên đặt tại 73 – 75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Nam Viên là (i) thiết kế công trình kỹ thuật, dân dụng; (ii) trang trí nội thất, ngoại thất cho công trình; (iii) giám sát dự án; (iv) khảo sát công trình.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán 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 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

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

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Các báo cáo tài chính của 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 nhất quán với Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

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

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn quyền kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

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

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành 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 ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 29 và 30.

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Nhóm Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty vì Nhóm Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**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, 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 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.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 sẵn sàng 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 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 hợp nhất.

**3.6 Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.7 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và 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	10-25 năm
Máy móc thiết bị	6-7 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	5 năm

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

**3.10 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

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

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 năm tài chính phản ánh chênh lệch giữa giá trị thị trường với giá gốc cổ phiếu tại thời điểm này theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

#### **3.12 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.

#### **3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

#### **3.14 Các khoản dự phòng**

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

#### **3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo</i>	
	<i>CMKTVN số 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
		Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Nhóm Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất trong trường hợp Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không trọng yếu, xét trên khía cạnh tổng thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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 Nhóm 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 khen thưởng và 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.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu căn hộ*

Đối với các 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 căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận bởi tham chiếu đến giai đoạn hoàn tất nếu có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

*Tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 trả 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 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 niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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.

Doanh nghiệp 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**3.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia phần lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông của Công ty, trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, trừ các cổ phiếu phổ thông do Nhóm Công ty mua lại và được giữ như cổ phiếu quỹ.

**3.20 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các khoản cho vay.

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 hợp nhất, 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 hợp nhất và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm 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 liên có quan.

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

*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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4. TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	185.524.929	754.664.265
Tiền gửi ngân hàng	<u>3.546.137.652</u>	<u>17.533.060.297</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.731.662.581</u></b>	<b><u>18.287.724.562</u></b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	74.314.211.622	62.158.940.486
Phải thu bên thứ ba	<u>7.885.373.205</u>	<u>7.971.851.247</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.199.584.827</u></b>	<b><u>70.130.791.733</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	11.211.054.138	15.922.380.006
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>1.363.693.000</u>	<u>304.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.574.747.138</u></b>	<b><u>16.226.380.006</u></b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	26.782.405.212	3.875.987.362
Phải thu bên thứ ba	<u>1.836.096.714</u>	<u>1.515.062.848</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>28.618.501.926</u></b>	<b><u>5.391.050.210</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang		
Trong đó:		
Dự án phát triển:		
<i>Khu dân cư Nam Khang (i)</i>	201.105.993.495	188.702.351.516
14 nền ở Long An	7.883.610.000	-
18 nền ở Cần Thơ	6.277.365.036	6.265.409.963
Nhà phố thương mại Hưng Long	5.089.466.829	5.086.800.015
Nhà phố thương mại Nam Âu	2.339.729.458	4.063.435.108
Dự án xây dựng:		
Nhà phố thương mại Long An	30.104.880.937	-
Thi công cơ sở hạ tầng Vĩnh Phú	2.285.607.847	-
Khác	3.781.368.858	2.978.768.218
Nguyên vật liệu	1.063.064.757	717.006.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>259.931.087.217</u></b>	<b><u>207.813.771.145</u></b>

- (i) Trong năm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.254.177.777 VNĐ. Những chi phí này liên quan đến khoản vay được dùng để tài trợ dự án Khu Dân cư Nam Khang và bao gồm trong giá trị của chi phí sản xuất dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					VND
Số đầu năm	2.910.152.121	4.797.742.714	1.046.659.439	480.756.225	9.235.310.499
Tăng trong năm	1.964.590.907	558.931.990	2.652.776.948	223.503.090	5.399.802.935
Trong đó:					
- Mua mới	1.964.590.907	-	2.652.776.948	223.503.090	4.840.870.945
- Chuyển từ XDCB dở dang	-	558.931.990	-	-	558.931.990
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(552.542.530)	-	(552.542.530)
Số cuối năm	4.874.743.028	5.356.674.704	3.146.893.857	704.259.315	14.082.570.904
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	668.981.882	1.011.729.259	377.044.720	293.390.424	2.351.146.285
Khấu hao trong năm	643.046.685	255.827.219	277.498.325	102.623.457	1.278.995.686
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(386.779.774)	-	(386.779.774)
Số cuối năm	1.312.028.567	1.267.556.478	267.763.271	396.013.881	3.243.362.197
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	2.241.170.239	3.786.013.455	669.614.719	187.365.801	6.884.164.214
Số cuối năm	3.562.714.461	4.089.118.226	2.879.130.586	308.245.434	10.839.208.707



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ Quyền sử dụng đất
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.780.570.211
Số cuối năm	1.780.570.211
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	-
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	1.780.570.211
Số cuối năm	1.780.570.211

Quyền sử dụng đất của văn phòng trụ sở chính tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 1.584.734.247 VNĐ và quyền sử dụng 57 lô đất khu dân cư Vàm Cỏ Đông đã được đem thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 12*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Tên đơn vị	Ngành nghề	Số cuối năm			Số đầu năm	
		Tổng vốn cổ phần (VNĐ'000)	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Giá mua	
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</i>						
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh nhà ở	256.157.140	13,47%	34.750.000.000	34.750.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	482.624.910	5,60%	18.359.590.000	18.359.590.000	
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Xây dựng	60.000.000	15,43%	9.733.000.000	9.733.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Nam Việt	Mua bán cổ phiếu và xây dựng	120.000.000	1,25%	2.250.000.000	2.250.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Tư vấn, thiết kế, và xây dựng	50.000.000	1,42%	1.533.300.000	1.533.300.000	
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Tư vấn thiết kế và xây dựng	650.000.000	0,42%	2.731.710.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Kinh doanh bất động sản	93.047.900	1,65%	645.890.000	645.890.000	
				<b>70.003.490.000</b>	<b>67.271.780.000</b>	
<i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>						
Khu dân cư Vàm Cỏ Đông (ii)				15.671.000.000	5.671.000.000	
Khu dân cư Nam Long Hồng Phát				2.652.146.667	-	
				<b>18.323.146.667</b>	<b>5.671.000.000</b>	
Đầu tư vào trái phiếu Nam Long (iii)				3.000.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.711.829.950</b>		<b>91.326.636.667</b>	<b>72.942.780.000</b>	
<i>Trừ:</i>						
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn				(140.529.449)		
<b>SỐ DƯ CÒN LẠI</b>				<b>91.186.107.218</b>		

- (i) Các khoản đầu tư dài hạn vào các công ty chưa niêm yết mà Nhóm Công ty không có những ảnh hưởng trọng yếu hay kiểm soát.
- (ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long nhằm phát triển dự án Khu tái định cư trên diện tích 36 hecta tại Long An. Theo Hợp đồng, Nhóm Công ty được 10,69% lợi nhuận.
- (iii) Đầu tư mua 300 trái phiếu không chuyển đổi của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với giá 10.000.000 VNĐ/ trái phiếu. Lãi suất trái phiếu là 27%/ năm và trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 14 tháng 7 năm 2013.
- (\*) Chứng khoán đã được đem thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**12. VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản vay ngân hàng	21.070.884.663	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả ( <i>Thuyết minh số 19</i> )	5.200.000.000	2.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.270.884.663</u></b>	<b><u>2.700.000.000</u></b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp ( <i>Thuyết minh số 8 và 10</i> )
Ngân hàng Agribank, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	Thỏa thuận vay số 1702- LAV-20110 1128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	19.070.884.663	Thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên	19%/ năm và tùy từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất 147 - 149 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 và 57 lô đất ở khu dân cư Vàm Cỏ Đông
Ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	Thỏa thuận vay số 894/09/HĐTH- VAB ngày 5 tháng 11 năm 2009	5.200.000.000	Thanh toán trong vòng 36 tháng từ ngày 12 tháng 11 năm 2009	21,5%/ năm và điều chỉnh mỗi 6 tháng	3.450.000 cổ phần của Công ty CPPTCH Nam Long
Ngân hàng Sacombank, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	Thỏa thuận vay số. LD1127300029 ngày 30 tháng 9 năm 2011	2.000.000.000	Thanh toán trong vòng 12 tháng kể tùy từng thời điểm vay	1,75%/ tháng và điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất số 5 Đường Einstein, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức (tài sản của ông Quách Kim Đông)

**26.270.884.663**

- (i) Khoản vay ngắn hạn thể hiện hạn mức tín dụng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng lên tới 42.000.000.000 VNĐ. Hợp đồng tín dụng ký ngày 22 tháng 11 năm 2011 và đáo hạn vào ngày 22 tháng 11 năm 2012.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn thể hiện hạn mức tín dụng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng lên tới 16.000.000.000 VNĐ. Hợp đồng tín dụng ký ngày 5 tháng 11 năm 2009 và đáo hạn vào ngày 5 tháng 11 năm 2012.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn thể hiện hạn mức tín dụng từ Ngân hàng Sacombank, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng lên tới 2.000.000.000 VNĐ. Hợp đồng tín dụng ký ngày 30 tháng 9 năm 2011 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2012.

Nhóm Công ty sử dụng các khoản tiền vay này vào việc bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	24.275.247.263	26.783.922.069
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>82.038.000</u>	<u>2.200.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.357.285.263</u></b>	<b><u>26.786.122.069</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước từ bên thứ ba	2.099.254.500	1.687.017.289
Ứng trước từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>1.141.875.300</u>	<u>221.701.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.241.129.800</u></b>	<b><u>1.908.718.289</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 26.2</i> )	15.614.188.387	15.723.462.091
Thuế thu nhập cá nhân	419.449.722	674.787.667
Thuế giá trị gia tăng	<u>186.760.217</u>	<u>3.757.121.847</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.220.398.326</u></b>	<b><u>20.155.371.605</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	309.454.000	15.139.605.543
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	158.682.958	152.100.000
Chi phí lãi vay	164.034.000	66.711.111
Chi phí khác	<u>475.985.840</u>	<u>205.059.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.108.156.798</u></b>	<b><u>15.563.476.154</u></b>

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà đầu tư Hợp đồng hợp tác kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	143.332.766.441	138.277.238.340
Đất nhận được từ các cá nhân cho việc phát triển dự án (i)	2.196.733.000	2.196.733.000
Phải trả khác	<u>1.173.988.368</u>	<u>861.221.392</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>146.703.487.809</u></b>	<b><u>141.335.192.732</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư thể hiện giá trị của 7.126 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp nhận từ những cá nhân Việt Nam muốn đổi đất nông nghiệp trong khu vực của dự án để nhận được 720 m<sup>2</sup> đất dự án khi việc đền bù đất hoàn thành.

Đất nông nghiệp được chuyển giao cho Công ty vào ngày 28 tháng 4 năm 2010 và giá trị đất 2.196.733.000 VNĐ là giá trị được thỏa thuận giữa hai bên trong thỏa thuận góp đất, và được ghi nhận như khoản phải trả khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**18. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.086.335.061	1.962.669.674
Tăng trong năm	834.531.563	1.821.642.022
Sử dụng trong năm	(158.592.698)	(192.712.049)
Hoàn nhập dự phòng không sử dụng	(784.164.658)	(505.264.586)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.978.109.268</u></b>	<b><u>3.086.335.061</u></b>

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.728.531.880	2.103.409.632
Trích lập quỹ	4.463.085.744	4.973.141.748
Sử dụng quỹ	(4.234.470.556)	(3.348.019.500)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.957.147.068</u></b>	<b><u>3.728.531.880</u></b>

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	5.200.000.000	7.900.000.000
Trừ:		
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 12)	<u>5.200.000.000</u>	<u>2.700.000.000</u>
<b>Vay dài hạn</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.200.000.000</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	4.964.331.785	28.047.562.266	154.419.994.051
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	41.541.284.769	41.541.284.769
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	2.070.301.392	(7.043.443.140)	(4.973.141.748)
Số cuối năm	83.000.000.000	38.408.100.000	7.034.633.177	52.585.403.895	181.028.137.072
<b>Năm hiện hành</b>					
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	7.034.633.177	52.585.403.895	181.028.137.072
Vốn góp tăng trong năm	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-	66.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	36.680.389.914	36.680.389.914
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	(16.374.640.000)	(16.374.640.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.767.686.093	(6.155.754.535)	(4.388.068.442)
Số cuối năm	116.000.000.000	71.408.100.000	8.802.319.270	66.735.399.274	262.945.818.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Năm nay	Năm trước
	Cổ phần	Cổ phần
Cổ phiếu được phép phát hành	11.600.000	10.000.000
Cổ phiếu phát hành và thanh toán đầy đủ	11.600.000	8.300.000
Cổ phiếu phổ thông	11.600.000	8.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	11.600.000	8.300.000
Cổ phiếu phổ thông	11.600.000	8.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**21.3 Cổ tức**

	Năm nay	Năm trước
		VNĐ
<b>Cổ tức đã công bố và chi trả trong năm báo cáo</b>	<b>16.374.640.000</b>	<b>9.960.000.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đợt cuối cho năm 2010: 800 VNĐ/cổ phiếu. (Năm 2009: 600 VNĐ/cổ phiếu)	9.414.640.000	4.980.000.000
Tạm ứng cổ tức cho năm 2011: 600 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2010: 600 VNĐ/cổ phiếu)	6.960.000.000	4.980.000.000

**21.4 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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. Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và cho đến ngày của các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	Năm nay	Năm trước
		VNĐ
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	36.680.389.914	41.541.284.769
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	11.030.137	8.300.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b> (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<b>3.325</b>	<b>5.005</b>

Không có phát sinh các giao dịch liên quan đến cổ phiếu phổ thông hay cổ phiếu ưu đãi giữa thời điểm báo cáo và thời điểm lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu từ hoạt động kinh doanh hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	135.211.687.452	204.200.616.598
Doanh thu từ bán nhà và đất ở	22.446.218.838	10.934.034.218
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	5.990.394.816	1.801.184.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>163.648.301.106</u></b>	<b><u>216.935.834.891</u></b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	4.202.123.968	2.968.763.294
Lãi tiền gửi	1.188.684.342	1.858.679.039
Lợi nhuận chia từ dự án Đà Nẵng	-	4.855.117.362
Bất lợi thể thương mại	-	52.100.239
Khác	-	312.228
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.390.808.310</u></b>	<b><u>9.734.972.162</u></b>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	92.867.597.421	154.773.494.498
Giá vốn bán nhà và đất ở	13.566.030.025	2.431.533.567
Giá vốn dịch vụ	542.531.122	254.606.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.976.158.568</u></b>	<b><u>157.459.634.101</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	351.692.791	877.439.169
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	140.529.449	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>492.222.240</u></b>	<b><u>877.439.169</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.066.898.969</b>	<b>529.852.586</b>
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	784.164.942	505.264.586
Thu do thanh lý tài sản	254.545.455	-
Thu nhập khác	28.188.572	24.588.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>(169.330.764)</b>	<b>(414.617.449)</b>
Chi phí do thanh lý tài sản	(165.762.756)	-
Chi phí khác	(3.568.008)	(414.617.449)
<b>THU NHẬP THUẦN</b>	<b><u>897.568.205</u></b>	<b><u>115.235.137</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.403.341.879	17.392.768.880
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.582.726.925)</u>	<u>(3.565.816.810)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.820.614.954</u></b>	<b><u>13.826.952.070</u></b>

**26.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**26.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>45.318.692.449</b>	<b>55.400.636.332</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí tiền thưởng không được khấu trừ	691.476.000	510.090.000
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	483.289.734	382.048.057
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	442.674.800	307.682.800
Thay đổi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	140.529.449	-
Phạt thuế	483.650	384.696.575
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	877.439.169
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Chi phí trích trước	(14.769.353.429)	13.340.678.495
Cổ tức nhận được	(4.202.123.968)	(7.823.880.656)
Thay đổi dự phòng chi phí bảo hành	(108.225.793)	1.123.665.387
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	69.040.795
Bất lợi thương mại	-	(52.100.239)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>27.997.442.892</b>	<b>64.519.996.715</b>
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>6.999.360.724</b>	<b>16.129.999.179</b>
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC	(1.596.018.845)	-
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ</b>	<b>5.403.341.879</b>	<b>16.129.999.179</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	15.723.462.091	4.615.056.757
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.262.769.701
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.512.615.583)	(6.284.363.546)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>15.614.188.387</b>	<b>15.723.462.091</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

**26.3 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
<b>Tài sản thuế hoãn lại</b>				
Trích trước chi phí bảo hành	744.527.317	280.916.347	463.610.970	280.916.347
Trợ cấp thôi việc	187.589.400	76.920.700	110.668.700	76.920.700
Trích trước cho các chi phí hoạt động kinh doanh	147.265.806	3.335.169.624	(3.187.903.818)	3.203.744.624
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	35.132.362	-	35.132.362	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	17.260.199	(17.260.199)	17.260.199
Khác	-	(13.025.060)	13.025.060	(13.025.060)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.114.514.885</b>	<b>3.697.241.810</b>	<b>(2.582.726.925)</b>	<b>3.565.816.810</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Phát hành cổ phiếu	66.000.000.000
		Doanh thu từ công trình	40.689.632.388
		Hợp tác đầu tư 42 lô đất ở khu dân cư Long An	26.449.528.500
		Mua 45 lô đất ở Long An	24.594.750.000
		Góp vốn vào dự án Long An	10.000.000.000
		Góp vốn vào khu dân cư Nam Khang	5.055.528.101
		Mua lại cổ phiếu	3.000.000.000
		Nhận cổ tức	1.442.306.128
		Ký quỹ cho công trình	400.000.000
		Lãi suất trái phiếu	332.876.712
		Doanh thu dịch vụ	96.964.091
Công ty Phát Triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu từ công trình	23.997.175.559
		Cổ tức nhận được	2.759.817.840
		Doanh thu dịch vụ	1.129.942.727
		Dịch vụ cho thuê	8.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Thu lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu lao Hội đồng Quản trị	828.000.000	527.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ <i>Số tiền</i>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	11.823.378.385
Công ty Phát triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	4.940.903.350
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	57.209.362.687
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Bên liên quan	Bán nguyên vật liệu	340.567.200
			<b>74.314.211.622</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Tạm ứng mua 42 lô đất ở khu dân cư Long An	26.449.528.500
		Lãi suất trái phiếu	332.876.712
			<b>26.782.405.212</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Tạm ứng cho công trình	688.693.000
		Tạm ứng phí quản lý dự án	304.000.000
Công ty Phát triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Tạm ứng cho công trình	371.000.000
			<b>1.363.693.000</b>
<b>Ký quỹ ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Ký quỹ cho công trình	420.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Bên liên quan	Ký quỹ cho công trình	20.000.000
Công ty Phát triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Ký quỹ cho công trình	12.500.000
			<b>452.500.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Phải trả dịch vụ công trình	82.038.000
			<b>82.038.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch BĐS Nam Long	Công ty liên kết	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	1.141.875.300
			<b>1.141.875.300</b>
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (i)	Công ty mẹ	Tiền nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	143.301.878.441
			<b>143.301.878.441</b>

(i) Khoản đầu tư này được góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với qui mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Công ty là chủ đầu tư và chiếm 30% vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

**28. CAM KẾT VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Nhóm Công ty có các hợp đồng cam kết cho các công trình xây dựng của các dự án như sau:

	<i>Giá trị hợp đồng</i>	<i>Số tiền đã ghi nhận</i>	<i>VNĐ</i> <i>Còn cam kết</i>
Thi công san lấp mặt bằng Long An	51.134.694.447	27.969.255.000	23.165.439.447
Dự Án Ehome 3	10.694.908.920	5.732.341.571	4.962.567.349
Thi công 31 căn phố chợ Long An	14.735.847.111	11.355.357.980	3.380.489.131
Thi công hệ thống giao thông thoát nước Vĩnh Phú-BĐ	329.807.126	-	329.807.126
Phát quang khu 30 ha Nguyễn Sơn	270.000.000	-	270.000.000
Dự Án Ehome 2	2.232.496.672	2.120.871.218	111.625.454
Thi công các công trình phụ trợ cho công trình An Thạnh Long An	117.573.470	36.000.000	81.573.470
Dự án Phú Thuận, Quận 7	78.415.000	-	78.415.000
Thi công công trình site office Long An	73.100.000	31.930.000	41.170.000
Lắp đặt thiết bị hồ bơi BT I11-12 khu Tân Thuận Đông	588.200.000	558.790.000	29.410.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.255.042.746</b>	<b>47.804.545.769</b>	<b>32.450.496.977</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Nhóm Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty như sau:

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>		
VNĐ	+55	(1.444.898.656)
VNĐ	-55	1.444.898.656
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>		
VNĐ	+40	(111.451.801)
VNĐ	-40	111.451.801

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn đáng kể so với các năm trước.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái.

Nhóm ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 vì không có giao dịch đồng tiền khác với đồng tiền kế toán của Công ty.

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Nhóm Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

***Phải thu khách hàng***

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

***Tiền gửi ngân hàng***

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

VNĐ

	<i>Tổng cộng</i>	<i>Không quá hạn và không bị suy giảm</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>		
			<i>&lt; 90 ngày</i>	<i>91-180 ngày</i>	<i>&gt; 180 ngày</i>
Số cuối năm	123.392.833.891	122.533.015.867	809.818.024	-	50.000.000
Số đầu năm	91.748.221.949	90.908.584.810	689.637.139	50.000.000	100.000.000

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

*Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Các khoản vay và nợ	-	26.270.884.663	-	26.270.884.663
Phải trả khách hàng	24.357.285.263	-	-	24.357.285.263
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	148.634.864.485	-	-	148.634.864.485
	<b>172.992.149.748</b>	<b>26.270.884.663</b>	<b>-</b>	<b>199.263.034.411</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Các khoản vay và nợ	-	2.700.000.000	5.200.000.000	7.900.000.000
Phải trả khách hàng	26.786.122.069	-	-	26.786.122.069
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	156.898.668.886	-	-	156.898.668.886
	<b>183.684.790.955</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>191.584.790.955</b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Phát triển căn hộ Nam Long (Thuyết minh số 11) làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng thương mại Cổ phần Việt Á (Thuyết minh số 12). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010, giá trị ghi sổ của các cổ phiếu sử dụng làm tài sản thế chấp tương ứng là 34.750.000.000 VNĐ và 34.750.000.000 VNĐ. Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty khi Nhóm Công ty đã hoàn trả đầy đủ các khoản nợ vay. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Đầu tư dài hạn	91.326.636.667	(140.529.449)	72.942.780.000	-
Phải thu khách hàng	82.199.584.827	-	70.130.791.733	-
Phải thu khác	28.618.501.926	-	5.391.050.210	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.731.662.581	-	18.287.724.562	-
Tài sản ngắn hạn khác	1.534.874.628	-	1.569.490.577	-
Tài sản dài hạn khác	10.000.000	-	22.027.425	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.421.260.629</b>	<b>(140.529.449)</b>	<b>168.343.864.507</b>	<b>-</b>
			<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
			<b>91.186.107.218</b>	<b>72.942.780.000</b>
			<b>82.199.584.827</b>	<b>70.130.791.733</b>
			<b>28.618.501.926</b>	<b>5.391.050.210</b>
			<b>3.731.662.581</b>	<b>18.287.724.562</b>
			<b>1.534.874.628</b>	<b>1.569.490.577</b>
			<b>10.000.000</b>	<b>22.027.425</b>
			<b>207.280.731.180</b>	<b>168.343.864.507</b>

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả khác	146.703.487.809	141.335.192.732	146.703.487.809	141.335.192.732
Vay và nợ	26.270.884.663	7.900.000.000	26.270.884.663	7.900.000.000
Phải trả nhà cung cấp	24.357.285.263	26.786.122.069	24.357.285.263	26.786.122.069
Chi phí trích trước	1.108.156.798	15.563.476.154	1.108.156.798	15.563.476.154
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.439.814.533</b>	<b>191.584.790.955</b>	<b>198.439.814.533</b>	<b>191.584.790.955</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin lãi suất và các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay và nợ dài hạn không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

**31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Lê Tấn Thắng  
 Kế toán trưởng



Bùi Đức Khang  
 Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012