



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Các báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 39

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập 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 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 TNHH Ernst & Young Việt Nam 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính 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 riêng của 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 áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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: 60803869/14541493

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 riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 39 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con (được gọi chung là "Nhóm Công ty") và Công ty đã phát hành độc lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán cho các báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ký ngày 20 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Việt Hùng

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Lê Vũ Trường

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		382.450.734.578	315.223.071.485
110	I. Tiền	4	3.292.395.754	16.620.873.229
111	1. Tiền		3.292.395.754	16.620.873.229
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		119.639.302.297	90.257.772.874
131	1. Phải thu khách hàng	5	80.530.065.446	69.819.169.625
132	2. Trả trước cho người bán	6	12.196.956.259	15.124.312.506
135	3. Các khoản phải thu khác	7	26.912.280.592	5.314.290.743
140	III. Hàng tồn kho	8	258.156.818.369	206.838.504.799
141	1. Hàng tồn kho		258.156.818.369	206.838.504.799
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.362.218.158	1.505.920.583
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		91.550.124	953.030.781
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.270.668.034	552.889.802
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		106.430.084.997	86.407.269.566
220	I. Tài sản cố định		9.834.462.894	8.116.482.895
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	8.053.892.683	6.335.912.684
222	Nguyên giá		10.902.845.702	8.585.252.591
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.848.953.019)	(2.249.339.907)
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		-	-
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	95.471.107.218	74.587.780.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.285.000.000	1.645.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		91.326.636.667	72.942.780.000
259	3. Dự phòng đầu tư dài hạn		(140.529.449)	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		1.124.514.885	3.703.006.671
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	1.114.514.885	3.693.006.671
268	2. Tài sản dài hạn khác		10.000.000	10.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		488.880.819.575	401.630.341.051

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		227.112.245.786	220.733.042.487
310	I. Nợ ngắn hạn		226.056.845.786	215.023.797.487
311	1. Vay ngắn hạn	12	24.270.884.663	2.700.000.000
312	2. Phải trả người bán	13	30.675.322.086	26.627.642.667
313	3. Người mua trả tiền trước		52.182.300	221.701.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	15.684.653.298	20.061.860.070
315	5. Phải trả người lao động		1.303.521.284	1.898.576.828
316	6. Chi phí phải trả	15	589.063.225	15.358.416.654
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	146.702.420.123	141.345.151.732
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	2.978.109.268	3.086.335.061
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	18	3.800.689.539	3.724.113.475
330	II. Nợ dài hạn		1.055.400.000	5.709.245.000
334	1. Vay và nợ dài hạn	19	-	5.200.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.055.400.000	509.245.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	261.768.573.789	180.897.298.564
410	I. Vốn chủ sở hữu		261.768.573.789	180.897.298.564
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		65.558.154.519	52.454.565.387
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		488.880.819.575	401.630.341.051



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 RIÊNG
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	21.1	158.884.813.108	216.200.026.271
11	2. Giá vốn hàng bán	22	(108.265.285.480)	(157.254.748.711)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.619.527.628	58.945.277.560
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	5.309.338.027	9.674.215.923
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(395.292.451) (254.763.002)	(877.439.169) (877.439.169)
24	6. Chi phí bán hàng		(681.868.637)	(50.349.136)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(12.844.966.928)	(12.630.719.291)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		42.006.737.639	55.060.985.887
31	9. Thu nhập khác	24	1.066.898.969	529.852.586
32	10. Chi phí khác	24	(166.246.406)	(414.617.449)
40	11. Lợi nhuận khác	24	900.652.563	115.235.137
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		42.907.390.202	55.176.221.024
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(4.975.176.571)	(17.331.774.839)
52	14. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	25.3	(2.578.491.786)	3.561.581.671
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.353.721.845	41.406.027.856
90	16. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	27	3.205	4.989



Lê Tấn Thắng
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 3 năm 2012

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

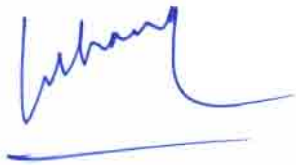
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		42.907.390.202	55.176.221.024
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9	986.392.886	631.062.852
03	Dự phòng	23	140.529.449	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.398.120.726)	(15.059.669.890)
06	Chi phí lãi vay	23	254.763.002	877.439.169
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.890.954.813	41.625.053.155
09	Tăng các khoản phải thu		(30.099.307.655)	(48.830.112.158)
10	Tăng hàng tồn kho		(51.318.313.570)	(17.667.068.710)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(8.421.116.311)	42.425.910.304
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		861.480.657	(621.038.273)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1,369,805,554)	(2.343.942.918)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(5.507.275.136)	(6.282.613.527)
15	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(4.165.870.556)	(3.348.019.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(61,129,253,312)	4.958.168.373
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.870.135.641)	(2.026.442.508)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		254.545.455	6.878.181.818
24	Tiền thu hồi bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	5.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(21.023.856.667)	(4.380.350.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	15.820.870.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		5.309.338.027	6.262.266.333
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(18.330.108.826)	22.559.525.643
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Vốn cổ phần		33.000.000.000	-
32	Thặng dư vốn cổ phần		33.000.000.000	-
33	Tiền vay nhận được		19.070.884.663	5.700.000.000
34	Tiền chi trả gốc nợ vay		(2.700.000.000)	(46.847.744.629)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(16.240.000.000)	(9.960.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		66.130.884.663	(51.107.744.629)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(13.328.477.475)	(23.590.050.613)
60	Tiền tồn đầu năm	4	16.620.873.229	40.210.923.842
70	Tiền tồn cuối năm	4	3.292.395.754	16.620.873.229



Lê Tấn Thắng
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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; 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 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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 76 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 64).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 02 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 (được gọi chung là “Nhóm Công ty”) và các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đã được phát hành riêng.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin 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.

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 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với 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 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến 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.

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

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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

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

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do 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 riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính riêng hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

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 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 các báo cáo tài chính riêng 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 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 trạng thái 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 riêng 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 riêng.

3.6 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế 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. Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

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

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:

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

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 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 riêng 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản 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 niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 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 riêng.

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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 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

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 năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch 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 riêng.

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:

Nghiệp vụ

Xử lý kế toán theo

CMKTVN số 10

Thông tư 201

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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

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 riêng.

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 riêng. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT 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 Hội đồng Quản trị 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Ban Giám đốc và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng 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 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 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 bằng cách 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT 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 thông thường mua bởi công ty 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 riêng, 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 cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn 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.

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, trái phiếu, 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, 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 và 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, 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 riêng 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.

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.217.659	38.112.778
Tiền gửi ngân hàng	3.193.178.095	16.582.760.451
TỔNG CỘNG	<u>3.292.395.754</u>	<u>16.620.873.229</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	73.686.965.446	62.179.532.486
Phải thu bên thứ ba	6.843.100.000	7.639.637.139
TỔNG CỘNG	<u>80.530.065.446</u>	<u>69.819.169.625</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	11.892.956.259	14.677.312.506
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	304.000.000	447.000.000
TỔNG CỘNG	<u>12.196.956.259</u>	<u>15.124.312.506</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	26.782.405.212	3.875.987.362
Phải thu khác	129.875.380	1.438.303.381
TỔNG CỘNG	<u>26.912.280.592</u>	<u>5.314.290.743</u>

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.217.659	38.112.778
Tiền gửi ngân hàng	3.193.178.095	16.582.760.451
TỔNG CỘNG	<u>3.292.395.754</u>	<u>16.620.873.229</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	73.686.965.446	62.179.532.486
Phải thu bên thứ ba	6.843.100.000	7.639.637.139
TỔNG CỘNG	<u>80.530.065.446</u>	<u>69.819.169.625</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	11.892.956.259	14.677.312.506
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	304.000.000	447.000.000
TỔNG CỘNG	<u>12.196.956.259</u>	<u>15.124.312.506</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	26.782.405.212	3.875.987.362
Phải thu khác	129.875.380	1.438.303.381
TỔNG CỘNG	<u>26.912.280.592</u>	<u>5.314.290.743</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất dở dang		
Trong đó:		
Dự án bất động sản đang phát triển:		
Khu dân cư Nam Khang (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
Công trình xây dựng:		
Nhà phố thương mại Long An	30.104.880.937	-
Thị công cỡ sở hạ tầng Vĩnh Phú	2.285.607.847	-
Khác	2.366.553.046	1.934.461.077
Nguyên vật liệu	703.611.721	786.047.120
TỔNG CỘNG	<u>258.156.818.369</u>	<u>206.838.504.799</u>

(i) Trong năm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.254.177.777 VNĐ vào dự án này. Những chi phí này liên quan đến khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh 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.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	Máy móc thiết bị	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	2.910.152.121	4.797.742.714	552.542.530	324.815.226	8.585.252.591
Mua mới	1.416.636.362	-	995.445.455	191.514.000	2.603.595.817
Chuyển từ XDCC dở dang	-	266.539.824	-	-	266.539.824
Bán, thanh lý	-	-	(552.542.530)	-	(552.542.530)
Số cuối năm	<u>4.326.788.483</u>	<u>5.064.282.538</u>	<u>995.445.455</u>	<u>516.329.226</u>	<u>10.902.845.702</u>
Đã khấu hao hết	67.522.727	-	-	88.593.575	156.116.302
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	668.981.882	1.011.729.259	372.966.204	195.662.562	2.249.339.907
Khấu hao trong năm	597.383.809	230.106.033	92.896.184	66.006.860	986.392.886
Bán, thanh lý	-	-	(386.779.774)	-	(386.779.774)
Số cuối năm	<u>1.266.365.691</u>	<u>1.241.835.292</u>	<u>79.082.614</u>	<u>261.669.422</u>	<u>2.848.953.019</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>2.241.170.239</u>	<u>3.786.013.455</u>	<u>179.576.326</u>	<u>129.152.664</u>	<u>6.335.912.684</u>
Số cuối năm	<u>3.060.422.792</u>	<u>3.822.447.246</u>	<u>916.362.841</u>	<u>254.659.804</u>	<u>8.053.892.683</u>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm và cuối năm	1.780.570.211
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm và cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm và 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 ở 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, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 12*).

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh 11.1</i>)	4.285.000.000	1.645.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh 11.2</i>)	91.326.636.667	72.942.780.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(140.529.449)	-
TỔNG CỘNG	95.471.107.218	74.587.780.000

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	VNĐ			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số tiền</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số tiền</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	3.960.000.000	66.0	1.320.000.000	66.0
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	325.000.000	81.25	325.000.000	81.25
TỔNG CỘNG	4.285.000.000		1.645.000.000	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-		-	
GIÁ TRỊ THUẬN	4.285.000.000		1.645.000.000	

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“VLXDNK”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310369196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 2010. VLXDNK có trụ sở đăng ký tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của VLXDNK là (i) khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; (ii) sản xuất vật liệu xây dựng; (iii) bán buôn và bán lẻ nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“NV”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002917 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2004. NV có trụ sở đăng ký tại số 73-75 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của NV là (i) thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; (ii) thiết kế nội – ngoại thất công trình; (iii) giám sát công trình; (iv) khảo sát công trình.

11.2 Đầu tư dài hạn khác

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 Phát triển Nam Long	Kinh doanh bất động sản	93.047.900	1,65%	645.890.000	645.890.000
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	-
				70.003.490.000	67.271.780.000
<i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”)</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	-
				2.652.146.667	5.671.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu Nam Long (iii)				3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		1.711.829.950		91.326.636.667	72.942.780.000

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (i) Các khoản đầu tư dài hạn vào các công ty chưa niêm yết mà 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 Vàm Cỏ Đông trên diện tích 36 hecta tại tỉnh Long An. Theo Hợp đồng, 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.
- (*) Cổ phần 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*).

12. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản vay ngân hàng (i)	19.070.884.663	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (ii) (<i>Thuyết minh số 19</i>)	<u>5.200.000.000</u>	<u>2.700.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.270.884.663</u>	<u>2.700.000.000</u>

- (i) Khoản vay ngắn hạn thể hiện hạn mức tín dụng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, 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.

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

12. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm	Kỳ hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 8 và 10)
	VND'000	VND'000			
Thỏa thuận vay số 1702-LAV-20110 1128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	19.070.885	-	Thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên	19%/ năm và tùy từng thời điểm	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
Thỏa thuận vay số 894/09/HĐT H-VAB ngày 05 tháng 11 năm 2009	5.200.000	2.700.000	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

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	22.361.468.086	26.208.057.792
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.313.854.000	419.584.875
TỔNG CỘNG	30.675.322.086	26.627.642.667

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	15.155.722.492	15.687.821.057
Thuế giá trị gia tăng	135.007.784	3.735.982.804
Thuế thu nhập cá nhân	393.923.022	638.056.209
TỔNG CỘNG	15.684.653.298	20.061.860.070

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	285.894.000	15.139.605.543
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	164.034.000	152.100.000
Chi phí lãi vay	139.135.225	66.711.111
TỔNG CỘNG	<u>589.063.225</u>	<u>15.358.416.654</u>

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà đầu tư Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 26)	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	1.172.920.682	871.180.392
TỔNG CỘNG	<u>146.702.420.123</u>	<u>141.345.151.732</u>

(i) Số dư thể hiện giá trị của 7.126 m² đất nông nghiệp nhận từ những cá nhân muốn đổi đất nông nghiệp trong khu vực của dự án để nhận được 720 m² 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.

17. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG CHI PHÍ BẢO HÀNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư 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)
Số dư cuối năm	<u>2.978.109.268</u>	<u>3.086.335.061</u>

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

18. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.724.113.475	2.103.409.632
Trích lập quỹ	4.242.446.620	4.968.723.343
Sử dụng quỹ	(4.165.870.556)	(3.348.019.500)
Số cuối năm	<u>3.800.689.539</u>	<u>3.724.113.475</u>

19. 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>
Vay dài hạn	<u>-</u>	<u>5.200.000.000</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B09-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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
Năm trước					
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	-	-	-	41.406.027.856	41.406.027.856
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	2.070.301.392	(7.039.024.735)	(4.968.723.343)
Số cuối năm	83.000.000.000	38.408.100.000	7.034.633.177	52.454.565.387	180.897.298.564
Năm hiện hành					
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	7.034.633.177	52.454.565.387	180.897.298.564
Vốn góp tăng trong năm	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-	66.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	35.353.721.845	35.353.721.845
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	(16.240.000.000)	(16.240.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.767.686.093	(6.010.132.713)	(4.242.446.620)
Số cuối năm	116.000.000.000	71.408.100.000	8.802.319.270	65.558.154.519	261.768.573.789

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	%	Số tiền (VNĐ'000)	Số lượng cổ phiếu	%	Số tiền (VNĐ'000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	6.422.400	55,37%	64.224.000	2.619.900	31,57%	26.199.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	1.410.760	12,16%	14.107.600	1.410.760	17,00%	14.107.600
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	450.000	3,88%	4.500.000	450.000	5,42%	4.500.000
Ông Quách Kim Đông	330.000	2,84%	3.300.000	330.000	3,98%	3.300.000
Ông Bùi Đức Khang	297.000	2,56%	2.970.000	297.000	3,58%	2.970.000
Ông Hoàng Nguyễn Đán	82.500	0,71%	825.000	82.500	0,99%	825.000
Công ty Chứng khoán Bản Việt	-	0,00%	-	472.500	5,69%	4.725.000
Cổ đông khác	2.607.340	22,48%	26.073.400	2.637.340	31,72%	26.373.400
TỔNG CỘNG	11.600.000	100%	116.000.000	8.300.000	100%	83.000.000

20.3 Cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm báo cáo tài chính	16.240.000.000	9.960.000.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cuối năm 2010: 800 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 600 VNĐ/cổ phiếu)	9.280.000.000	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. DOANH THU

21.1 Doanh thu từ hoạt động xây dựng 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	1.226.906.818	1.065.375.455
TỔNG CỘNG	158.884.813.108	216.200.026.271

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế 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 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.975.176.571	17.331.774.839
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	2.578.491.786	(3.561.581.671)
TỔNG CỘNG	7.553.668.357	13.770.193.168

25.2 Thuế TNDN 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	42.907.390.202	55.176.221.024
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	447.933.075	379.427.756
Thay đổi trong dự phòng trợ cấp thôi việc	442.674.800	307.682.800
Thay đổi trong dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	140.529.449	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	877.439.169
Chi phí tiền thưởng không được khấu trừ	691.476.000	510.090.000
Phạt thuế	483.650	384.696.575
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thay đổi dự phòng chi phí bảo hành	(108.225.793)	1.123.665.387
Thu nhập từ cổ tức	(4.202.123.968)	(7.823.880.656)
Chi phí phải trả	(14.769.353.429)	13.340.678.495
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	25.550.783.987	64.276.020.550
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	6.387.695.997	16.069.005.138
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC	(1.412.519.426)	-
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ	4.975.176.571	16.069.005.138
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	15.687.821.057	4.638.659.745
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.262.769.701
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.507.275.136)	(6.282.613.527)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	15.155.722.492	15.687.821.057

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN 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			
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Bảo hành công trình	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 cho các khoản đầu tư dài hạn	35.132.362	-	35.132.362	-
TỔNG CỘNG	1.114.514.885	3.693.006.671	(2.578.491.786)	3.561.581.671

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của 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>	VNĐ
			<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Phát hành cổ phần	66.000.000.000
		Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	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 36 ha Long An	10.000.000.000
		Nhận Góp vốn vào khu dân cư Nam Khang 123 ha Long An	5.055.528.101
		Mua trái phiếu	3.000.000.000
		Cổ tức được nhận	1.442.306.128
		Ký quỹ thi công công trình	400.000.000
		Lãi 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 hợp đồng xây dựng	23.997.175.559
		Doanh thu từ dịch vụ	1.129.942.727
		Cổ tức nhận được	2.759.817.840
		Thuê dịch vụ	8.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (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>	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	120.355.200	
		Úng trước dịch vụ thiết kế	933.945.454	
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	54.545.454	
		Mua nguyên vật liệu	16.304.354.384	
		Dịch vụ vận chuyển	536.547.400	
		Góp vốn	2.640.000.000	
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	63.099.867.898	
		Góp vốn	2.731.710.000	
Nam Long Mipha	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	2.589.992.727	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Cổ đông	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	1.042.499.091	
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch BĐS Nam Long	Bên liên quan	Thuê dịch vụ	451.000.000	
Nam Long Hồng Phát	Bên liên quan	Góp vốn dự án	2.652.146.667	

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	<u>828.000.000</u>	<u>527.000.000</u>

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

26. 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 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	11.648.378.385
Công ty Phát triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	4.765.903.350
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 TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	33.321.024
			73.686.965.446
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Hợp tác Đầu tư 42 lô đất ở Long An	26.449.528.500
		Lãi trái phiếu	332.876.712
			26.782.405.212
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Tạm ứng phí quản lý dự án	304.000.000
			304.000.000
<i>Ký quỹ ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Ký quỹ thi công công trình	420.000.000
Công ty Cổ phần dịch vụ Nam Long	Bên liên quan	Ký quỹ dịch vụ mua ngoài	20.000.000
Công ty Phát triển Căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Ký quỹ dịch vụ mua ngoài	12.500.000
			452.500.000

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

26. 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 như sau: (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>
<i>Phải trả nhà cung cấp</i>			
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	8.004.568.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Thuê dịch vụ	258.136.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Phải trả dịch vụ công trình	51.150.000
			8.313.854.000
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch BĐS Nam Long	Bên liên quan	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	52.182.300
			52.182.300
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty mẹ	Tiền nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	143.332.766.441
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tiền ký quỹ đã nhận	30.888.000
			143.363.654.441

27. LÃI 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 riêng.

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	35.353.721.845	41.406.027.856
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	11.030.137	8.300.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	3.205	4.989

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

28. CAM KẾT VỐN

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

	VNĐ		
	<i>Giá trị hợp đồng</i>	<i>Số tiền đã ghi nhận</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-BD	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
TỔNG CỘNG	<u>80.255.042.746</u>	<u>47.804.545.769</u>	<u>32.450.496.977</u>

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

Nợ phải trả tài chính của 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 Công ty. Công ty có các khoản 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 Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phải sinh.

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

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 riêng 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 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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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 Công ty như sau.

	VNĐ	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+55	(1.334.898.656)
VNĐ	-55	1.334.898.656
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+40	(130.095.533)
VNĐ	-40	130.095.533

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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.

Công 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 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. 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 Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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. 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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của 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

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 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. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của 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.

	<i>Tổng cộng</i>	<i>Không quá hạn và không bị suy giảm</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>		
			<i>< 90 ngày</i>	<i>91-180 ngày</i>	<i>> 180 ngày</i>
Số cuối năm	119.639.302.297	118.779.484.273	809.818.024	-	50.000.000
Số đầu năm	90.257.772.874	89.418.135.735	689.637.139	50.000.000	100.000.000

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

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 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	VNĐ			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	24.270.884.663	-	24.270.884.663
Phải trả người bán	30.675.322.086	-	-	30.675.322.086
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	148.595.004.632	-	-	148.595.004.632
	179.270.326.718	24.270.884.663	-	203.541.211.381
31 tháng 12 năm 2010				
Các khoản vay và nợ	-	2.700.000.000	5.200.000.000	7.900.000.000
Phải trả người bán	26.627.642.667	-	-	26.627.642.667
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	158.602.145.214	-	-	158.602.145.214
	185.229.787.881	2.700.000.000	5.200.000.000	193.129.787.881

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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

Công ty đã sử dụng một phần khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần 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. Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các cổ phiếu này cho Công ty khi công ty thanh toán hết nghĩa vụ. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 riêng của Công ty:

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	Số cuối năm		Dự phòng	Số đầu năm		Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng		Nguyên giá	Dự phòng	
Tài sản tài chính						
Đầu tư dài hạn	95.471.107.218	(140.529.449)	74.587.780.000	-	95.330.577.769	74.587.780.000
Phải thu khách hàng	80.530.065.446	-	69.819.169.625	-	80.530.065.446	69.819.169.625
Phải thu khác	26.912.280.592	-	5.314.290.743	-	26.912.280.592	5.314.290.743
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.292.395.754	-	16.620.873.229	-	3.292.395.754	16.620.873.229
Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn khác	1.270.668.034	-	552.889.802	-	1.270.668.034	552.889.802
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	10.000.000	-	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000
Tổng cộng	207.486.517.044	(140.529.449)	166.905.003.399	-	207.345.987.595	166.905.003.399

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	Số cuối năm		Số đầu năm	Số cuối năm		Số đầu năm
	Số cuối năm	Dự phòng		Số cuối năm	Dự phòng	
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	24.270.884.663	-	2.700.000.000	-	24.270.884.663	2.700.000.000
Phải trả người bán	30.675.322.086	-	26.627.642.667	-	30.675.322.086	26.627.642.667
Phải trả khác	146.702.420.123	-	141.345.151.732	-	146.702.420.123	141.345.151.732
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.892.584.509	-	17.256.993.482	-	1.892.584.509	17.256.993.482
Tổng cộng	203.541.211.381	-	187.929.787.881	-	203.541.211.381	187.929.787.881

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.

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

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng 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 phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên 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 phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

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

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 riêng.



Lê Tấn Thắng
Kế toán trưởng



Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012