PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 3
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 56

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 1 do SKHĐT ký ngày 29 tháng 5 năm 2006 phê duyệt việc khai trương chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 28 tháng 5 năm 2007 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 55.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 200.000.000 ngàn đồng Việt Nam. Bản điều chỉnh lần thứ 2 cũng chuẩn y điều chỉnh giảm tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 36,5% xuống còn 21,9%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 7 tháng 8 năm 2007 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm định và chấp thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 chuẩn y điều chỉnh tăng tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 21,9% lên 33,02%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do SKHĐT ký ngày 15 tháng 8 năm 2008 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo và quản lý bất động sản. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng chuẩn y điều chỉnh giảm tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 33,02% xuống còn 24,31%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 25 tháng 8 năm 2009 phê duyệt việc chuyển trụ sở chính của Công ty về lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, 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 22 tháng 1 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam lên 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 5 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 do SKHĐT ký ngày 13 tháng 3 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	*Mối quan hệ*	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Công ty con	Long An – Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

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

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

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Tên	*Chức vụ*
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Tên	*Chức vụ*	
Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
Ông Low Hiew Beng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
Bà Lê Quang Thanh Trúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tên	*Chức vụ*	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2011
Ông Lương Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2011
Ông Nguyễn Công Huân	Giám đốc Tài chính	
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu tư	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng 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 quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Vietnam Limited
Saigon Riverside Office Center
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com

Số tham chiếu: 60755865/15239278-hợp nhất

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 6 đến trang 56 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 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 Tổng 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 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 Tổng 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viết Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: N.0048/KTV

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.403.712.163.568**	**1.925.605.753.557**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***141.617.797.269***	***206.205.111.894***
111	1. Tiền		28.767.843.542	150.505.111.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		112.849.953.727	55.700.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***179.215.478.635***	***289.379.522.128***
131	1. Phải thu khách hàng	6	97.638.882.169	84.331.200.644
132	2. Trả trước cho người bán	7	53.244.912.094	189.243.635.920
135	3. Các khoản phải thu khác	8	28.508.970.932	15.825.001.450
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(177.286.560)	(20.315.886)
140	***III. Hàng tồn kho***		***2.058.998.793.509***	***1.411.047.476.299***
141	1. Hàng tồn kho	9	2.058.998.793.509	1.411.047.476.299
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***23.880.094.155***	***18.973.643.236***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		362.986.339	260.641.918
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.804.993.114	2.016.696.116
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		490.529.348	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		20.221.585.354	16.696.305.202
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**490.994.437.381**	**544.722.938.091**
220	***I. Tài sản cố định***		***53.284.857.484***	***49.121.488.786***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	43.062.320.941	37.681.872.356
222	*Nguyên giá*		*55.879.423.017*	*44.396.973.930*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(12.817.102.076)*	*(6.715.101.574)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	10.177.525.203	11.439.616.430
228	*Nguyên giá*		*11.930.326.855*	*14.675.880.869*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.752.801.652)*	*(3.236.264.439)*
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.011.340	-
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***12***	***82.253.298.015***	***118.986.036.358***
241	1. Nguyên giá		92.607.354.815	127.362.245.232
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.354.056.800)	(8.376.208.874)
250	***III. Các khoản đầu tư dài hạn***		***270.433.662.035***	***334.937.122.653***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13	172.877.681.564	93.329.361.690
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14	97.555.980.471	241.607.760.963
270	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***77.198.643.796***	***32.413.998.909***
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	17.475.191.139	15.599.211.732
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	56.376.874.772	14.191.035.242
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.346.577.885	2.623.751.935
269	***V. Lợi thế thương mại***	***16***	***7.823.976.051***	***9.264.291.385***
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.894.706.600.949**	**2.470.328.691.648**

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.382.189.247.125**	**1.100.939.327.405**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.183.755.722.119***	***1.018.236.983.219***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	295.414.917.847	195.841.324.416
312	2. Phải trả người bán	18	72.916.136.973	91.872.076.449
313	3. Người mua trả tiền trước	19	369.759.185.389	501.622.722.020
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	111.001.143.818	11.222.433.012
315	5. Phải trả người lao động		16.197.906.904	7.368.965.285
316	6. Chi phí phải trả	21	122.820.391.337	48.552.680.736
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	180.204.802.814	147.854.995.792
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	15.441.237.037	13.901.785.509
330	***II. Nợ dài hạn***		***198.433.525.006***	***82.702.344.186***
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	6.171.067.005	3.353.109.887
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	172.747.244.978	56.412.644.661
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	13.329.738.735	18.303.129.493
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		6.185.474.288	4.633.460.145
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.229.615.188.256**	**1.189.791.703.984**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26.1***	***1.229.615.188.256***	***1.189.791.703.984***
411	1. Vốn cổ phần		615.719.470.000	410.479.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		432.054.601.871	534.674.431.871
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		978.767.790	50.121.257
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.072.822.596	6.757.468.781
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.057.115.657	1.701.661.929
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		188.092.000.342	236.128.210.146
500	**C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	**27**	**282.902.165.568**	**179.597.660.259**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.894.706.600.949**	**2.470.328.691.648**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	**734.645.825.654**	**839.858.195.947**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	28.1	**(642.307.508)**	**(73.899.411)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	**734.003.518.146**	**839.784.296.536**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	29	**(459.440.120.547)**	**(490.355.699.340)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**274.563.397.599**	**349.428.597.196**
21	**6. Doanh thu tài chính**	28.2	**17.651.952.059**	**15.998.643.402**
22	**7. Chi phí tài chính**	30	**(28.822.020.257)**	**(25.024.306.018)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(22.151.356.317)*	*(17.041.347.221)*
24	**8. Chi phí bán hàng**		**(34.668.324.874)**	**(33.122.354.111)**
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(125.214.522.587)**	**(79.472.943.740)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**103.510.481.940**	**227.807.636.729**
31	**11. Thu nhập khác**	31	**89.253.852.769**	**9.715.661.093**
32	**12. Chi phí khác**	31	**(1.310.930.699)**	**(1.911.665.449)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	31	**87.942.922.070**	**7.803.995.644**
50	**14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết**		**1.826.930.332**	**10.304.569.493**
60	**15. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**193.280.334.342**	**245.916.201.866**
61	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	32.1	**(99.537.680.038)**	**(58.667.782.009)**
62	**17. Lợi ích (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	32.3	**43.429.829.605**	**(5.529.318.494)**
70	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**137.172.483.909**	**181.719.101.363**
	Phân bổ cho:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		*29.970.560.478*	*(4.913.961.094)*
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		*107.201.923.431*	*186.633.062.457*

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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*
80	**Lãi trên cổ phiếu** - **Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu** *(mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)*	**26.4**	**1.772**	**3.125**

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**193.280.334.342**	**245.916.201.866**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11, 12	9.706.467.762	9.895.515.185
03	Các khoản dự phòng		156.970.674	20.315.886
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30	374.295.709	(1.136.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(39.381.459.001)	(14.621.026.194)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết		(1.826.930.332)	(10.304.569.493)
07	Chi phí lãi vay		22.151.356.317	17.041.346.727
	Phân bổ lợi thế thương mại	16	3.085.408.306	2.739.579.942
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**187.546.443.777**	**249.551.363.919**
09	Giảm các khoản phải thu		212.533.769.986	4.590.188.370
10	Tăng hàng tồn kho		(346.568.317.380)	(37.938.120.390)
11	Giảm các khoản phải trả		(166.697.703.692)	(108.636.638.714)
12	Tăng chi phí trả trước		(3.301.912.270)	(4.743.794.977)
13	Tiền lãi vay đã trả		(39.693.563.615)	(16.728.780.066)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(25.406.602.390)	(99.516.811.632)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.917.914.711)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(198.505.800.295)**	**(13.422.593.490)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.576.651.461)	(2.115.212.759)
23	Tiền gửi ngắn hạn		-	5.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(62.912.975.425)	(19.865.376.303)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và trái phiếu chính phủ		11.273.816.000	572.000.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		26.065.629.608	18.278.554.297
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(29.150.181.278)**	**1.869.965.235**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

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*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	167.911.711.221
33	Tiền vay nhận được		489.412.779.088	159.152.140.151
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(281.404.585.340)	(197.670.018.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(32.916.506.800)	(26.635.276.024)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(12.023.020.000)	(6.341.127.980)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**163.068.666.948**	**96.417.429.368**
50	**(Giảm) tăng tiền thuần trong năm**		**(64.587.314.625)**	**84.864.801.113**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**206.205.111.894**	**121.340.310.781**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**141.617.797.269**	**206.205.111.894**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 1 do SKHĐT ký ngày 29 tháng 5 năm 2006 phê duyệt việc khai trương chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 28 tháng 5 năm 2007 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 55.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 200.000.000 ngàn đồng Việt Nam. Bản điều chỉnh lần thứ 2 cũng chuẩn y điều chỉnh giảm tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 36,5% xuống còn 21,9%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 7 tháng 8 năm 2007 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, và đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm định và chấp thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 chuẩn y điều chỉnh tăng tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 21,9% lên 33,02%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do SKHĐT ký ngày 15 tháng 8 năm 2008 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; và dịch vụ quảng cáo và quản lý bất động sản. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng chuẩn y điều chỉnh giảm tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 33,02% xuống còn 24,31%.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 25 tháng 8 năm 2009 phê duyệt việc chuyển trụ sở chính của Công ty về lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, 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 22 tháng 1 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam lên 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 5 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 do SKHĐT ký ngày 13 tháng 3 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	*Mối quan hệ*	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Công ty con	Long An – Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 113 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 120 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Nhóm 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*

Nhóm Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Các báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một kỳ kế toán với kỳ kế toán của công ty mẹ, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán do Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với 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 việc trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính.

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 35 và 36.

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.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Nguyên giá phát triển đất cho dự án bất động sản để bán được ghi nhận là hàng tồn kho. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 8 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 8 năm
Thiết bị và đồ dùng văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Nhãn hiệu thương mại	5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư xảy ra chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm (05) 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.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian năm (05) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.13 Đầu tư vào công ty liên doanh

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Cổ tức được nhận từ cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được cấn trừ vào khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.14 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.17 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 tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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.

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 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	*VAS 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 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 ghi giảm trong năm tiếp theo.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

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

Nghiệp vụ	*VAS 10*	*Thông tư 201*
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 của năm tài chính. 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 các năm sau để đảm bảo Nhóm Công ty không bị lỗ. 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 báo cáo tài chính hợp nhất nếu 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.

3.18 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư và phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến và quỹ khen thưởng dự kiến.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.19 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.20 *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 bán biệt thự và căn hộ

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.21 *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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.22 *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, 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 hoặc 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, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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, 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 hoặc liên 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.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

3.23 Trái phiếu

Trái phiếu được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn hoặc dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Trong năm, Công ty đã mua thêm 3.802.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu 23,8% Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Nam Khang"), 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 Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 5 tháng 3 năm 2004. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Khang từ 31,75% lên 55,37%.

Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Khang tại ngày mua, tức ngày 31 tháng 3 năm 2011, được trình bày dưới đây:

VNĐ

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua	*Giá trị ghi sổ của Nam Khang trước khi mua*
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.021.023.655	36.021.023.655
Các khoản phải thu	93.586.981.264	93.586.981.264
Hàng tồn kho	216.212.414.413	216.212.414.413
Các tài sản ngắn hạn khác	1.649.542.554	1.649.542.554
Tài sản cố định	10.152.639.670	10.152.639.670
Các khoản đầu tư	86.287.780.000	86.287.780.000
Các tài sản dài hạn khác	3.703.014.921	3.703.014.921
	447.613.396.477	447.613.396.477
Nợ phải trả	(201.615.484.172)	(201.615.484.172)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**245.997.912.305**	**245.997.912.305**
Cổ đông thiểu số	(109.799.895.755)	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 31)*	(21.574.615.225)	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	**114.623.401.325**	

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 114.623.401.325 VNĐ, trong đó 75.045.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền và 39.578.401.325 VNĐ là giá trị của khoản đầu tư vào ngày mua.

Kể từ ngày mua, Nam Khang đã đóng góp 27.160.633.116 VNĐ doanh thu và 3.342.349.607 VNĐ lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty. Nếu việc hợp nhất kinh doanh diễn ra vào thời điểm đầu năm, đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần trước thuế của Nhóm Công ty sẽ tương ứng khoảng 27.160.633.116 VNĐ và 1.165.820.793 VNĐ.

4.2 *Mua Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha*

Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 9.735.495.700 VNĐ để đạt thêm 39,42% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha ("Nam Long – Mi Pha"). Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long Mi Pha từ 31,17% lên 70,59%.

Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Long - Mi Pha tại ngày mua, tức ngày 30 tháng 6 năm 2011, được trình bày dưới đây:

VNĐ

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua	*Giá trị ghi sổ của Nam Long – Mi Pha trước khi mua*
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.040.317.030	3.040.317.030
Các khoản phải thu	4.312.138.398	4.312.138.398
Hàng tồn kho	9.128.668.310	9.128.668.310
Các tài sản ngắn hạn khác	834.688.450	834.688.450
Các tài sản dài hạn khác	4.999.000	4.999.000
	17.320.811.188	17.320.811.188
Nợ phải trả	(803.894.333)	(803.894.333)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**16.516.916.855**	**16.516.916.855**
Cổ đông thiểu số	(4.857.916.722)	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 16)*	321.504.530	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	**11.980.504.663**	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 11.980.504.663 VNĐ, trong đó 9.735.495.700 VNĐ được thanh toán bằng tiền và 2.245.008.963 VNĐ là giá trị của khoản đầu tư vào ngày mua.

Kể từ ngày mua, Nam Long – Mi Pha đã đóng góp (489.044.145) VNĐ vào lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty. Nếu việc hợp nhất kinh doanh diễn ra vào thời điểm đầu năm, đóng góp vào lợi nhuận thuần trước thuế của Nhóm Công ty sẽ tương ứng khoảng (861.704.749) VNĐ.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 *Mua Công ty TNHH Nam Long – Hồng Phát*

Trong năm, Công ty đã mua thêm 324.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,39% Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát ("Nam Long HP") từ các cổ đông thiểu số. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long HP từ 69,86% lên 75,25%. Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phiếu lần này là 1.323.588.442 VNĐ. Chi tiết như sau:

VND

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua	*Giá trị ghi sổ của Nam Long HP trước khi mua*
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.411.430.502	1.411.430.502
Các khoản phải thu	1.722.588.600	1.722.588.600
Hàng tồn kho	73.762.516.110	73.762.516.110
Các tài sản ngắn hạn khác	6.445.783	6.445.783
	76.902.980.995	76.902.980.995
Nợ phải trả	(17.184.881.256)	(17.184.881.256)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**59.718.099.739**	**59.718.099.739**
Tỷ lệ sở hữu của Công ty – 5.39%	3.224.777.386	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 16)*	1.323.588.442	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	**4.548.365.828**	

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	3.232.761.855	1.964.709.217
Tiền gửi ngân hàng	25.535.081.687	148.540.402.677
Các khoản tương đương tiền	112.849.953.727	55.700.000.000
TỔNG CỘNG	**141.617.797.269**	**206.205.111.894**

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 6% -14% /năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu tiền bán căn hộ	82.274.212.570	84.323.287.972
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	15.364.669.599	7.912.672
TỔNG CỘNG	**97.638.882.169**	**84.331.200.644**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	33.050.200.127	28.990.995.124
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	20.194.711.967	160.153.240.796
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên liên quan	-	99.400.000
TỔNG CỘNG	**53.244.912.094**	**189.243.635.920**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	8.339.671.095	9.142.698.000
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	9.006.437.049	113.650.401
Phải thu khác các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	6.107.228.751	-
Phải thu phí môn bài chi hộ	729.188.342	635.716.542
Tạm ứng thành viên Hội đồng Quản trị	-	3.199.298.948
Các khoản phải thu khác	4.326.445.695	2.733.637.559
TỔNG CỘNG	**28.508.970.932**	**15.825.001.450**

9. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.976.803.538.561	1.342.346.318.826
Thành phẩm	82.018.468.273	68.415.989.492
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	176.786.675	278.349.981
Công cụ, dụng cụ	-	6.818.000
TỔNG CỘNG	**2.058.998.793.509**	**1.411.047.476.299**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Long An (a) (c)	1.023.002.643.093	417.029.693.827
Dự án Nguyên Sơn	258.282.748.614	216.315.577.000
Dự án Tiến Hùng	148.003.286.788	16.909.720.111
Dự án Tân Thuận Đông (b) (c)	140.413.317.405	174.878.283.000
Dự án Bình Dương (c)	128.319.683.390	84.985.116.832
Dự án Cần Thơ (b)	116.078.384.432	88.784.636.825
Khu dân cư 8C	78.305.714.212	55.460.633.320
Dự án Phước Long B – Mở rộng (b) (c)	39.239.650.918	72.289.926.249
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.724.979.409	11.670.605.445
Dự án Long Thạnh Mỹ (c)	11.564.924.372	11.432.390.093
Dự án Nhơn Trạch	10.700.694.166	10.692.194.166
Ehome - 2	-	179.551.523.000
Các dự án khác	11.167.511.762	2.346.018.958
TỔNG CỘNG	**1.976.803.538.561**	**1.342.346.318.826**

(a) Trong năm, Công ty đã nhận số tiền 15.473.982 ngàn VNĐ từ khách hàng được bố trí tái định cư tại khu tái định cư của Dự án Long An. Giá bán cho những lô đất này được Uỷ ban Nhân dân Tỉnh Long An quyết định và có khung giá từ 200 ngàn VNĐ đến 1.300 ngàn VNĐ mỗi mét vuông và thấp hơn đáng kể so với giá thị trường của các lô đất trong cùng điều kiện. Ban Tổng Giám đốc hạch toán các khoản thu từ việc bán đất cho khách hàng tái định cư như một phần thu hồi chi phí bồi thường đất để phát triển dự án và do đó số tiền thu được như trên được bù trừ vào chi phí dự án phát sinh.

(b) Quyền sử dụng đất của dự án Tân Thuận Đông, dự án Cần Thơ và dự án Phước Long B đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh 17.1)*.

(c) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 40.998.464 ngàn VNĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay ngân hàng được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Long An, Tân Thuận Đông, Bình Dương, Phước Long B - Mở rộng và Long Thạnh Mỹ.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Số đầu năm	36.220.319.569	1.377.743.292	2.584.729.041	3.188.858.832	1.025.323.196	44.396.973.930
Mua mới	266.539.824	233.261.136	1.384.432.129	806.155.207	103.138.182	2.793.526.478
Tăng từ mua các công ty con	5.090.134.880	4.512.370.302	2.112.470.818	486.470.226	-	12.201.446.226
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(3.493.952.188)	-	-	-	-	(3.493.952.188)
Thanh lý	-	(18.571.429)	-	-	-	(18.571.429)
Số cuối năm	38.083.042.085	6.104.803.301	6.081.631.988	4.481.484.265	1.128.461.378	55.879.423.017
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(2.417.014.197)	(681.307.830)	(1.329.403.543)	(1.911.014.714)	(376.361.290)	(6.715.101.574)
Khấu hao trong năm	(1.945.365.167)	(835.963.054)	(675.871.590)	(616.318.775)	(231.578.853)	(4.305.097.439)
Tăng từ mua các công ty con	(1.040.503.996)	(808.055.742)	(31.501.985)	(307.492.523)	-	(2.187.554.246)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	378.889.292	-	-	-	-	378.889.292
Thanh lý	-	11.761.891	-	-	-	11.761.891
Số cuối năm	(5.023.994.068)	(2.313.564.735)	(2.036.777.118)	(2.834.826.012)	(607.940.143)	(12.817.102.076)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	33.803.305.372	696.435.462	1.255.325.498	1.277.844.118	648.961.906	37.681.872.356
Số cuối năm	33.059.048.017	3.791.238.566	4.044.854.870	1.646.658.253	520.521.235	43.062.320.941
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp *(Thuyết minh số 17.1)*	*27.847.266.780*	-	-	-	-	*27.847.266.780*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Quyền sử dụng nhãn hiệu*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.231.759.441	2.259.251.428	4.000.000.000	184.870.000	14.675.880.869
Mua mới	-	92.154.700	-	-	92.154.700
Chuyển từ bất động sản đầu tư	187.090.774	-	-	-	187.090.774
Tăng từ mua các công ty con	1.780.570.211	-	-	-	1.780.570.211
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(805.369.699)	-	-	-	(805.369.699)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	(4.000.000.000)	-	(4.000.000.000)
Số cuối năm	9.394.050.727	2.351.406.128	-	184.870.000	11.930.326.855
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(239.628.133)	(791.409.093)	(2.133.333.332)	(71.893.881)	(3.236.264.439)
Khấu hao trong năm	(172.267.445)	(457.390.602)	(200.000.001)	(61.623.333)	(891.281.381)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	41.410.835	-	-	-	41.410.835
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	2.333.333.333	-	2.333.333.333
Số cuối năm	(370.484.743)	(1.248.799.695)	-	(133.517.214)	(1.752.801.652)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.992.131.308	1.467.842.335	1.866.666.668	112.976.119	11.439.616.430
Số cuối năm	9.023.565.984	1.102.606.433	-	51.352.786	10.177.525.203
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp *(Thuyết minh số 17.1)*	*6.961.251.803*	-	-	-	*6.961.251.803*

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	24.196.602.891	103.165.642.341	127.362.245.232
Mua mới	690.970.283	-	690.970.283
Chuyển từ tài sản cố định	805.369.699	3.493.952.188	4.299.321.887
Chuyển sang tài sản cố định	(187.090.774)	-	(187.090.774)
Thanh lý	(7.410.212.432)	(32.147.879.381)	(39.558.091.813)
Số cuối năm	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(711.283.162)	(7.664.925.712)	(8.376.208.874)
Tăng trong năm	(420.363.249)	(4.089.725.693)	(4.510.088.942)
Chuyển sang tài sản cố định	(41.410.840)	(378.889.292)	(420.300.132)
Thanh lý	290.904.598	2.661.636.550	2.952.541.148
Số cuối năm	(882.152.653)	(9.471.904.147)	(10.354.056.800)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	23.485.319.729	95.500.716.629	118.986.036.358
Số cuối năm	17.213.487.014	65.039.811.001	82.253.298.015
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp *(Thuyết minh số 24)*	*17.213.486.913*	*65.039.811.102*	*82.253.298.015*

Thuyết minh bổ sung:

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.275.430.194	5.497.640.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(17.961.422.097)	(5.118.171.000)

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

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 13.1)*	4.190.409.000	49.785.702.610
Đầu tư vào công ty liên doanh *(Thuyết minh số 13.2)*	168.687.272.564	43.543.659.080
TỔNG CỘNG	**172.877.681.564**	**93.329.361.690**

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH (tiếp theo)

13.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
		Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua VNĐ*	*Giá trị ghi sổ VNĐ*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua VNĐ*	*Giá trị ghi sổ VNĐ*
Công ty TNHH Việt Hân	Dịch vụ	404.200	25	4.042.000.000	4.190.409.000	404.200	25	4.042.000.000	4.126.909.096
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Khang (*)	Xây dựng	-	-	-	-	2.619.900	31,57	42.879.750.000	43.359.870.808
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (*)	Xây dựng và bất động sản	-	-	-	-	226.450	31,17	2.264.504.000	2.298.922.706
TỔNG CỘNG				**4.042.000.000**	**4.190.409.000**			**49.186.254.000**	**49.785.702.610**

(*) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang và Công ty TNHH Nam Long – Mipha để đạt quyền kiểm soát các công ty này *(Thuyết minh số 4)*.

13.2 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá mua VNĐ*	*Giá trị ghi sổ VNĐ*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua Ngàn VNĐ*	*Giá trị ghi sổ VNĐ*
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	33.903.272.564	30	22.400.000.000	43.543.659.080
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Xây dựng và bất động sản	45	134.784.000.000	134.784.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG			**157.184.000.000**	**168.687.272.564**		**22.400.000.000**	**43.543.659.080**

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH (tiếp theo)

13.2 *Đầu tư vào công ty liên doanh* (tiếp theo)

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

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đầu tư dài hạn		
Đầu tư vào các công ty khác (i)		
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	3.533.300.000	2.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nam Việt	2.250.000.000	-
Công ty Cổ phần 3D	-	7.490.294.000
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Phú Hữu (ii)	51.049.674.532	48.304.074.532
Dự án 9B7 (iii)	32.339.569.159	28.873.604.850
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Dự án Phước Long B	279.967.000	279.967.000
Dự án Long An (iv)	-	138.277.237.689
Dự án Hồ Tràm	-	8.279.113.112
TỔNG CỘNG	**97.555.980.471**	**241.607.760.963**

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

Công ty cũng ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác khác trong nước để phát triển các dự án bất động sản như sau:

(ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 169.419 mét vuông tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu. Trong năm, Công ty đã vốn hoá lãi vay số tiền 2.745.600.000 VNĐ tài trợ bởi khoản vay từ các cá nhân.

(iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B-7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.

(iv) Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Nam Khang") để đạt quyền kiểm soát và dự án này được chuyển sang theo dõi ở khoản mục hàng tồn kho.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí nâng cấp văn phòng	9.372.425.521	10.779.286.402
Công cụ, dụng cụ	1.894.651.130	1.441.100.239
Phí tư vấn	1.379.484.955	1.094.100.208
Phí nhượng quyền thương mại	1.066.666.668	-
Chi phí hoạt động trả trước dài hạn	3.476.425.831	1.217.280.924
Chi phí khác	285.537.034	1.067.443.959
TỔNG CỘNG	**17.475.191.139**	**15.599.211.732**

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

VNĐ

	Nguyên Sơn	*Nam Long – Hồng Phát*	*Nam Long ADC*	Nam Long – Mi Pha	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	7.747.953.947	1.012.500.000	5.844.040.542	-	14.604.494.489
Tăng trong năm *(Thuyết minh số 4)*	-	1.323.588.442	-	321.504.530	1.645.092.972
Số dư cuối năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu năm	3.099.181.523	810.000.000	1.431.021.581	-	5.340.203.104
Khấu trừ trong năm	1.549.590.761	334.858.844	1.168.808.109	32.150.592	3.085.408.306
Số dư cuối năm	4.648.772.284	1.144.858.844	2.599.829.690	32.150.592	8.425.611.410
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	4.648.772.424	202.500.000	4.413.018.961	-	9.264.291.385
Số dư cuối năm	3.099.181.663	1.191.229.598	3.244.210.852	289.353.938	7.823.976.051

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17.1*)	184.933.884.663	124.700.000.000
Phát hành trái phiếu *(i)*	50.000.000.000	-
Vay các đơn vị và cá nhân khác *(Thuyết minh số 17.2)*	47.160.000.000	17.160.000.000
Vay các bên liên quan	-	37.864.000.000
	282.093.884.663	179.724.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 24)*	13.321.033.184	16.117.324.416
TỔNG CỘNG	**295.414.917.847**	**195.841.324.416**

(i) Vào ngày 31 tháng 8 năm 2011, Công ty đã phát hành 5.000 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Phát triển Nhà với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 26%/năm, trả lãi cuối kỳ. Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 8 năm 2012, và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Vàm Cỏ Đông - Long An.

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.1 *Vay ngân hàng ngắn hạn*

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

VNĐ

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Phát triển Nhà				
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011	91.644.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 27 tháng 4 năm 2011)	23,5%	106 quyền sử dụng đất ở Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 73-75 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 8 và 12)*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29 tháng 10 năm 2008	39.000.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2011)	19%	Quyền sử dụng đất ở Phường Phước Long B Quận 9, Quyền sử dụng đất ở Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 8)*
Ngân hàng Kiên Long				
Hợp đồng vay số 1945523/11 ngày 1 tháng 8 năm 2011	33.219.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 11 tháng 8 năm 2011)	24%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Quận Thuận An, Tỉnh Bình Dương *(Thuyết minh số 8)*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-20110 1128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	19.070.884.663	Hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày giấy nhận nợ (bắt đầu từ ngày 22 tháng 11 năm 2011)	19 %	Quyền sử dụng đất tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, và 57 lô đất ở Khu đô thị Vàm Cỏ Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số LD1127300029 ngày 30 tháng 9 năm 2011	2.000.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2011)	21%	Quyền sử dụng đất của tòa nhà tại số 5 đường Einstein, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, (Tài sản của Tổng Giám đốc)
	184.933.884.663			

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.2 Vay cá nhân ngắn hạn

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu (i)	17.160.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân khác (ii) – bên liên quan (*Thuyết minh số 33*)	15.000.000.000	-
Vay cá nhân khác (ii)	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**47.160.000.000**	**17.160.000.000**

(i) Vay cá nhân ngắn hạn là các khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Các khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất khi dự án hoàn thành dự kiến vào năm 2012.

(ii) Vay ngắn hạn khác thể hiện các khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 22%/năm nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Khoản vay kéo dài từ ngày 4 tháng 11 năm 2011 đến ngày 9 tháng 5 năm 2012.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	69.750.536.973	18.355.210.449
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (*Thuyết minh số 33*)	3.165.600.000	73.516.866.000
TỔNG CỘNG	**72.916.136.973**	**91.872.076.449**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	369.620.506.471	498.179.429.258
Tạm ứng từ bên liên quan (*Thuyết minh số 33*)	138.678.918	3.443.292.762
TỔNG CỘNG	**369.759.185.389**	**501.622.722.020**

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh 32)*	96.539.851.579	8.688.726.229
Thuế thu nhập cá nhân	1.883.633.485	1.612.665.000
Thuế giá trị gia tăng	12.373.665.176	881.542.000
Thuế nhà thầu	46.270.948	39.499.783
Các khoản phải nộp khác	157.722.630	-
TỔNG CỘNG	**111.001.143.818**	**11.222.433.012**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí thầu phụ	29.518.061.691	26.409.864.000
Chi phí bảo trì căn hộ	28.962.509.597	18.416.357.564
Chi phí lãi vay – bên thứ 3	21.946.682.094	1.008.718.249
Chi phí lãi vay – bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	2.676.825.000	-
Chi phí khác	39.716.312.955	2.717.740.923
TỔNG CỘNG	**122.820.391.337**	**48.552.680.736**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	63.845.962.514
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	22.643.333.000	6.600.000.000
Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long *(Thuyết minh số 33)*	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	16.419.192.400	16.497.314.400
Giá trị đất nhận được từ các cá nhân đóng góp phát triển dự án	4.875.600.000	4.875.600.000
Phải trả chủ sở hữu	-	25.232.760.000
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - Bên liên quan	-	5.671.000.000
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư HĐHTKD	-	3.381.595.610
Phải trả bên liên quan	-	1.200.000.000
Phải trả lãi vay dự án Phú Hữu	490.320.000	869.993.425
Ký quỹ đã nhận	296.650.000	746.160.000
Các khoản phải trả khác	7.610.946.803	2.137.309.843
TỔNG CỘNG	**180.204.802.814**	**147.854.995.792**

(i) Số dư cuối năm thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B mà Công ty đã dùng để góp vốn vào Công ty ASPL PLB – Nam Long và bán cho Công ty này, tương ứng với phần trăm sở hữu của Công ty trong Công ty ASPL PLB – Nam Long.

(ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	6.069.805.765	3.353.109.887
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	101.261.240	-
TỔNG CỘNG	**6.171.067.005**	**3.353.109.887**

24. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khoản vay ngân hàng (i)	53.928.278.162	72.529.969.077
Trái phiếu phát hành (ii)	110.640.000.000	-
Trái phiếu phát hành (ii) – bên liên quan	21.500.000.000	-
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	*13.321.033.184*	*16.117.324.416*
Vay dài hạn	*172.747.244.978*	*56.412.644.661*
TỔNG CỘNG	**186.068.278.162**	**72.529.969.077**

(i) Chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Indovina, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12)*
Ngân hàng Indovina, chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	48.728.278.162	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19 tháng 5 năm 2015	0,96% / tháng, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần với lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng cộng thêm 0,19% / tháng	Quyền sử dụng đất và nhà (Tòa nhà Nam Long Capital) với diện tích 1.404 m^2 trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 894/09/HĐTH-VAB ngày 5 tháng 11 năm 2009	5.200.000.000	Hoàn trả trong vòng 36 tháng từ ngày 12 tháng 11 năm 2009	21,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần	3.450.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long
TỔNG CỘNG	**53.928.278.162**			

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vào ngày 15 tháng 7 năm 2011, Công ty đã phát hành 14.014 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền cho các cá nhân và tổ chức với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 27%/năm, trả lãi 6 tháng/lần, trong đó 800 trái phiếu phát hành cho các Công ty con và đã được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Chứng quyền cho nhà đầu tư quyền được mua cổ phiếu của Công ty khi Công ty thực hiện IPO với số lượng cổ phiếu được xác định như sau:

Số lượng cổ phiếu = Mệnh giá trái phiếu x Số lượng trái phiếu / Giá IPO

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	13.901.785.509	12.464.008.477
Trích lập quỹ	15.756.105.319	12.803.594.034
Chuyển từ công ty con	2.276.901.880	-
Sử dụng quỹ	(16.493.555.671)	(11.365.817.002)
Số cuối năm	**15.441.237.037**	**13.901.785.509**

26. VỐN CỔ PHẦN

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần*

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư và phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	255.083.270.000	394.617.810.650	-	37.318.310	6.600.093.848	3.546.003.289	223.595.442.492	883.479.938.589
Tăng vốn bằng tiền	27.855.090.000	140.056.621.221	-	-	-	-	-	167.911.711.221
Cổ phiếu thưởng	127.541.450.000	-	-	-	-	-	(127.541.450.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	186.633.062.457	186.633.062.457
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(32.838.392.000)	(32.838.392.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	42.102.947	157.374.933	717.380.889	(13.720.452.803)	(12.803.594.034)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(29.300.000)	-	(2.561.722.249)	-	(2.591.022.249)
Số cuối năm	410.479.810.000	534.674.431.871	-	50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.189.791.703.984
Năm nay								
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871	-	50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.189.791.703.984
Cổ phiếu thưởng	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	-	-	-	(102.619.830.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	107.201.923.431	107.201.923.431
Cổ phiếu quỹ	-	-	(18.359.590.000)	-	-	-	-	(18.359.590.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
Trích lập quỹ	-	-	-	978.767.790	315.353.815	2.729.691.511	(19.779.918.435)	(15.756.105.319)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(50.121.257)	-	(374.237.783)	-	(424.359.040)
Số cuối năm	615.719.470.000	432.054.601.871	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

26. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

26.2 *Cổ phiếu*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*VNĐ*	*Số lượng*	*VNĐ*
Cổ phiếu đã được duyệt	**48.262.491**	**482.624.910.000**	**48.262.491**	**482.624.910.000**
Cổ phiếu đã phát hành				
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*61.571.947*	*615.719.470.000*	*48.262.491*	*482.624.910.000*
Cổ phiếu phổ thông	61.571.947	615.719.470.000	41.047.981	410.479.810.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	*1.803.081*	*18.359.590.000*	-	-
Cổ phiếu phổ thông	1.803.081	18.359.590.000	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	59.768.866	597.359.880.000	41.047.981	410.479.810.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2012, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ chín, phê duyệt tăng vốn điều lệ Công ty từ 482.624.910 ngàn VNĐ lên 615.719.470 ngàn VNĐ.

26.3 *Cổ tức*

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố trong năm	**32.838.384.800**	**32.838.392.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả lần 1 cho năm 2011: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.192.400	16.419.196.000
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.192.400	16.419.196.000

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

26. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

26.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm 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.

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về lợi nhuận sau thuế và cổ phiếu được sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước (*)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	107.201.923.431	186.633.062.457
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.504.918	59.717.485
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)*	**1.772**	**3.125**

(*) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 2010 đã được điều chỉnh để phản ánh 20.523.966 cổ phiếu thưởng được phát hành trong năm 2011 từ lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần.

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

VNĐ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Vốn điều lệ đã góp	235.083.085.824
Thặng dư vốn	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	3.928.475.090
Quỹ dự phòng tài chính	469.807.534
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.465.124.583
Lợi nhuận chưa phân phối	4.957.645.195
	282.902.165.568
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Phần lợi nhuận sau khi mua cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	29.970.560.478
	29.970.560.478

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**734.645.825.654**	**839.858.195.947**
Trong đó		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	*667.879.312.275*	*821.849.504.571*
Doanh thu xây dựng	*36.863.680.787*	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*17.432.802.197*	*5.571.539.240*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.955.619.456*	*12.437.152.136*
Doanh thu khác	514.410.939	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(642.307.508)	(73.899.411)
Doanh thu thuần	**734.003.518.146**	**839.784.296.536**
Trong đó:		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	*667.237.004.767*	*821.849.504.571*
Doanh thu xây dựng	*36.863.680.787*	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*17.432.802.197*	*5.497.639.829*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.955.619.456*	*12.437.152.136*
Doanh thu khác	*514.410.939*	-

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	13.716.262.108	13.788.318.000
Thu thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 3D	3.783.522.451	
Cổ tức	152.167.500	1.035.686.335
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.136.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.639.067
TỔNG CỘNG	**17.651.952.059**	**15.998.643.402**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	415.307.719.163	477.695.190.955
Giá vốn xây dựng	27.229.725.776	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	10.076.098.765	5.118.170.842
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.612.300.958	7.542.337.543
Giá vốn khác	214.275.885	-
TỔNG CỘNG	**459.440.120.547**	**490.355.699.340**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	22.151.356.317	17.041.347.221
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.119.997.180	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	374.295.709	-
Khoản chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư HĐHTKD	-	5.146.448.624
Chiết khấu thanh toán	-	2.600.000.000
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	185.178.000
Chi phí tài chính khác	1.176.371.051	51.332.173
TỔNG CỘNG	**28.822.020.257**	**25.024.306.018**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**89.253.852.769**	**9.715.661.093**
Thu nhập từ khoản đầu tư vào Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	62.619.421.463	-
Bất lợi thương mại	21.574.615.225	6.010.227.208
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.231.622.018	1.109.267.799
Thu nhập từ phí quản lí căn hộ	-	935.150.521
Các khoản khác	3.828.194.063	1.661.015.565
Chi phí khác	**(1.310.930.699)**	**(1.911.665.449)**
Các khoản khác	(1.310.930.699)	(1.911.665.449)
Giá trị thuần	**87.942.922.070**	**7.803.995.644**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành *(Thuyết minh số 32.2)*	99.537.680.038	58.667.782.009
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại *(Thuyết minh số 32.3)*	(43.429.829.605)	5.529.318.494
TỔNG CỘNG	**56.107.850.433**	**64.197.100.503**

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**193.280.334.342**	**245.916.201.866**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	160.877.709.416	1.810.718.302
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	25.013.669.247	3.971.957.702
Chênh lệch tạm thời của dự án Long An 36ha	21.558.866.698	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	13.026.207.338	5.984.320.267
Các khoản lỗ phát sinh trong năm của công ty con	6.382.277.631	10.845.587.079
Chênh lệch tạm thời từ lãi vay	3.132.641.692	-
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	3.085.408.167	2.739.579.942
Chênh lệch tạm thời từ giá vốn hàng bán	2.980.424.798	1.334.951.854
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.013.533.110	1.961.304.787
Thu nhập lãi	488.445.643	3.067.908.980
Cổ tức nhận được	-	(4.490.235.542)
Chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư HĐHTKD	-	5.146.448.624
Các khoản điều chỉnh giảm		
Bất lợi thương mại	(21.729.506.942)	(6.010.227.208)
Chi phí trích trước	(8.523.854.273)	8.624.345.455
Lỗ tính thuế hoãn lại	(2.355.000.000)	(38.127.993.263)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(1.826.930.332)	(6.850.019.531)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(1.136.000.000)
Các khoản khác	(5.765.767.508)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**390.638.459.027**	**234.788.849.314**
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(117.721.278)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	**390.638.459.027**	**234.671.128.036**
Chi phí thuế TNDN	97.659.614.757	58.667.782.009
Điều chỉnh giảm thuế TNDN	(949.470.398)	-
Trích thiếu thuế TNDN năm trước	2.827.535.679	-
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	**99.537.680.038**	**58.667.782.009**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	8.688.726.229	44.150.443.584
Chuyển từ các công ty con	16.313.827.859	-
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	(2.593.780.157)	5.387.312.268
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(25.406.602.390)	(99.516.811.632)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**96.539.851.579**	**8.688.726.229**

(*) Đây là khoản phải trả thuế TNDN với mức thuế suất là 2% trên các khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua căn hộ trong năm và trong những năm trước tuân theo Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	40.672.107.354	452.680.000	40.219.427.354	(726.082.000)
Chi phí phải trả	12.786.003.012	8.359.586.180	4.426.416.832	2.159.913.077
Các khoản lỗ của công ty con	2.675.338.352	4.266.645.246	(1.591.306.894)	1.995.808.246
Doanh thu chưa thực hiện	-	588.750.000	(588.750.000)	588.750.000
Trợ cấp thôi việc	243.426.054	523.373.816	(279.947.762)	523.373.654
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**56.376.874.772**	**14.191.035.242**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(4.142.281.642)	(9.531.998.316)	5.389.716.674	(9.531.998.294)
Chênh lệch giá vốn	(9.187.457.093)	(8.487.131.177)	(700.325.916)	(255.083.177)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	(284.000.000)	284.000.000	(284.000.000)
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(13.329.738.735)**	**(18.303.129.493)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trước hợp nhất của công ty con			(3.729.400.683)	-
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			**43.429.829.605**	**(5.529.318.494)**

33. 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:

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu cung cấp dịch vụ	539.525.240
		Cổ tức nhận được	10.223.280.000
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu dự án Casa	153.538.792.683
		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	134.784.000.000
		Doanh thu thuê văn phòng	154.089.595
		Doanh thu cung cấpdịch vụ	26.622.993
		Chi phí chi trả hộ	113.404.095
Công ty TNHH ASPL V6		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	5.400.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Rút vốn lưu động	4.306.500.000
		Rút vốn lưu động Công ty 3D	183.808.000
		Ứng trước	170.511.000
		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	4.900.332.800
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Mua cổ phiếu Nam Long Hồng Phát	1.200.000.000
		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	2.924.068.800
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông	Vay	(17.300.000.000)
		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	(3.113.044.800)
Nguyễn Thành Đồng	Cổ đông	Hoàn lại vốn lưu động	4.505.070.000
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đông	Rút vốn lưu động	2.838.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Phát	Bên liên quan	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	966.000.000

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

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

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Phải thu thương mại			
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải thu dự án Casa	15.364.669.599
Phải thu khác			
Công ty TNHH Mi Pha	Bên liên quan	Phải thu khác	5.993.824.656
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
Tổng Cộng			**6.107.228.751**
Phải trả thương mại			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Nam Phan	Bên liên quan	Tạm ứng xây dựng	138.678.918
Các khoản phải trả			
Trần Thanh Phong	Phó Chủ Tịch	Lãi vay trái phiếu	1.275.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ Tịch	Lãi vay trái phiếu	1.226.325.000
Bùi Đức Khang	Thành viên	Lãi vay trái phiếu	175.500.000
			2.676.825.000
Phải trả khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải trả đầu tư	16.797.300.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Ký quỹ thuê văn phòng	101.261.240
Vay			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Bùi Đức Khang	Thành viên	Mua trái phiếu	1.500.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Vay	15.000.000.000
Tổng cộng			**36.500.000.000**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

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

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.537.513.548	2.520.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.642.237.198	7.173.779.194
TỔNG CỘNG	**11.179.750.746**	**9.693.779.194**

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Dưới một năm	15.674.009.153	10.706.324.000
Từ một đến năm năm	30.653.414.637	32.929.782.000
Trên năm năm	13.097.269.584	91.468.919.000
TỔNG CỘNG	**59.424.693.374**	**135.105.025.000**

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

VNĐ

	Giá trị theo hợp đồng	*Giá trị đã ghi nhận*	*Giá trị cam kết còn lại*
Dự án Long An	174.049.674.123	120.215.642.079	53.834.032.044
Dự án Tân Thuận Đông	45.756.554.261	43.073.074.003	2.683.480.258
Dự án Bình Dương	36.146.528.975	28.021.199.500	8.125.329.475
Dự án Tiến Hùng	27.126.010.714	15.790.261.241	11.335.749.473
Dự án Phướcc Long B	11.929.237.884	11.276.029.354	653.208.530
Dự án Ehome 2	9.360.848.283	8.365.911.293	994.936.990
TOTAL	**304.368.854.240**	**226.742.117.470**	**77.626.736.770**

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

35. 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.

Ban Tổng 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 khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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 Tổng 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 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.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với lãi suất

Không có phân tích độ nhạy đối với lãi suất nào được thực hiện cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 bởi vì phần lớn nợ vay có lãi suất cố định trong năm.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

35. 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. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Nhóm công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu 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.

Công ty không đầu tư vào cổ phiếu đã niêm yết.

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 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 quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng 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 và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng 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 đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty.

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

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

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

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 Tổng 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:

VNĐ

	Dưới 1 năm	*Từ 1 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	295.414.917.847	32.607.244.978	328.022.162.825
Trái phiếu không thể chuyển đổi	-	140.140.000.000	140.140.000.000
Phải trả người bán	72.916.136.973	-	72.916.136.973
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	111.044.939.124	6.171.067.005	117.216.006.129
	479.375.993.944	**178.918.311.983**	**658.294.305.927**
31 tháng 12 năm 2010			
Các khoản vay và nợ	195.841.324.416	56.412.644.661	252.253.969.077
Phải trả người bán	91.872.076.449	-	91.872.076.449
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	100.163.116.649	3.353.109.887	103.516.226.536
	387.876.517.514	**59.765.754.548**	**447.642.272.062**

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.

36. 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 các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*		*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*		
Tài sản tài chính						
Sẵn sàng để bán	3.533.300.000	-	9.490.294.000	-	3.533.300.000	9.490.294.000
Công cụ vốn chủ sở hữu	214.457.797.723	-	269.039.284.341	-	214.457.797.723	269.039.284.341
Ký quỹ ngắn hạn	411.874.405	-	12.770.000	-	411.874.405	12.770.000
Phải thu khách hàng	82.274.212.570	-	84.323.287.972	-	82.274.212.570	84.323.287.972
Phải thu bên liên quan	21.265.494.255	-	7.912.672	-	21.265.494.255	7.912.672
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.346.577.885	-	2.623.751.935	-	3.346.577.885	2.623.751.935
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.617.797.269	-	206.205.111.894	-	141.617.797.269	206.205.111.894
Tổng cộng	**466.907.054.107**	**-**	**571.702.412.814**	**-**	**466.907.054.107**	**571.702.412.814**

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	468.162.162.825	252.253.969.077	468.162.162.825	252.253.969.077
Phải trả cho các bên có liên quan	17.544.194.939	43.230.060.000	17.544.194.939	43.230.060.000
Phải trả người bán	72.916.136.973	91.872.076.449	72.916.136.973	91.872.076.449
Nợ phải trả ngắn hạn khác	99.671.811.190	60.286.166.536	99.671.811.190	60.286.166.536
Tổng cộng	**658.294.305.927**	**447.642.272.062**	**658.294.305.927**	**447.642.272.062**

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 dài hạn có lãi suất cố định được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay này sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý của chúng.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

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

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2012, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ chín, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn VNĐ lên 615.719.470 ngàn VNĐ.

Ngoài thông tin kể trên và các thông tin khác được đề cập trong các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Lương Thị Kim Thoa Kế toán trưởng	Nguyễn Xuân Quang Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012