

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

ngày 31 tháng 12 năm 2009

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32

Công ty Cổ phần Nam Khang

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004 và theo các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 74 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Nam Khang

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Nam Khang

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận sau thuế trong năm	26.373.620.832	24.725.821.511
Cổ tức đã trả trong năm	(9.960.000.000)	(7.386.900.000)
Lợi nhuận giữ lại cuối năm	28.047.562.266	16.131.186.265

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 Bùi Đức Khang	Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc	
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Thành viên	
Ông Hoàng Nguyễn Đán	Thành viên	
Ông Quách Kim Đông	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Công Huân	Thành viên	

bổ nhiệm ngày 30 tháng 5 năm 2009

BAN GIÁM ĐỐC

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

Tên	Chức vụ	
Ông Bùi Đức Khang	Giám đốc	
Ông Quách Kim Đông	Phó Giám đốc	
Ông La Văn Hiến	Phó Giám đốc	
Ông Phan Đình Sơn	Phó Giám đốc	

từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2009

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nam Khang

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

Số tham chiếu: 60755865/14023728

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“Công ty”), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là “các báo cáo tài chính”) được trình bày từ trang 5 đến trang 32. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và báo cáo kiểm toán đề ngày 9 tháng 4 năm 2009 của họ đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về các báo cáo tài chính đó.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại 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 không có sai sót trọng yếu. 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. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.1070/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		267.715.133.375	79.306.944.178
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	40.210.923.842	30.842.272.952
111	1. Tiền		40.210.923.842	4.820.122.267
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	26.022.150.685
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		5.000.000	1.100.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		5.000.000	1.100.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		38.760.351.420	23.153.320.093
132	1. Phải thu khách hàng	5	17.574.057.859	15.970.083.842
132	2. Trả trước cho người bán	6	20.336.852.230	4.158.832.427
135	3. Các khoản phải thu khác		849.441.331	3.024.403.824
130	IV. Hàng tồn kho	7	187.862.653.869	22.223.221.277
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		876.204.244	1.988.129.856
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		331.992.508	960.745.410
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		544.211.736	1.027.384.446
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		93.647.593.862	93.315.795.957
220	I. Tài sản cố định		4.229.204.427	2.984.757.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.323.068.619	2.078.621.690
222	Nguyên giá		4.344.941.729	2.674.870.300
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.021.873.110)	(596.248.610)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	906.135.808	906.135.808
228	Nguyên giá		906.135.808	906.135.808
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	II. Bất động sản đầu tư	10	3.984.314.435	4.304.258.459
241	Nguyên giá		4.784.174.497	4.784.174.497
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(799.860.062)	(479.916.038)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	85.292.650.000	86.016.780.000
258	1. Đầu tư dài hạn khác		85.292.650.000	86.016.780.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		141.425.000	10.000.000
262	1. Chi phí trả trước dài hạn	24.3	131.425.000	-
268	2. Tài sản dài hạn khác		10.000.000	10.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		361.362.727.237	172.622.740.135

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		204.839.323.554	27.025.173.659
310	I. Nợ ngắn hạn		194.144.325.554	27.025.173.659
311	1. Vay ngắn hạn	12	38.447.744.629	-
312	2. Phải trả người bán		6.992.032.391	3.881.784.354
313	3. Người mua trả tiền trước	13	8.986.691.000	5.584.433.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	7.786.740.703	8.719.097.517
315	5. Phải trả người lao động		1.682.191.838	439.280.317
316	6. Chi phí phải trả	15	2.017.738.159	4.557.413.730
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	126.268.517.160	2.021.704.335
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	1.962.669.674	1.821.460.406
330	II. Nợ dài hạn		10.694.998.000	-
334	1. Vay và nợ dài hạn	18	10.600.000.000	-
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		94.998.000	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.1	156.523.403.683	145.597.566.476
410	I. Vốn chủ sở hữu		154.419.994.051	141.180.898.982
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		83.000.000.000	83.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.408.100.000	38.408.100.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.964.331.785	3.641.612.717
420	4. Lợi nhuận chưa phân phối		28.047.562.266	16.131.186.265
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		2.103.409.632	4.416.667.494
431	1. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.103.409.632	4.416.667.494
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		361.362.727.237	172.622.740.135

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	137.670.827.959	126.610.304.887
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(101.003.878.011)	(87.578.468.451)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.666.949.948	39.031.836.436
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	4.436.127.316	3.798.980.654
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(665.736.534) 665.736.534	(1.792.060.000) 1.792.000.000
24	6. Chi phí bán hàng		(214.621.295)	(827.258.630)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(10.335.443.212)	(9.381.850.998)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.887.276.223	30.829.647.462
31	9. Thu nhập khác	23	1.299.039.959	2.176.487.118
32	10. Chi phí khác	23	(27.272)	(164.660.409)
40	11. Lợi nhuận khác	23	1.299.012.687	2.011.826.709
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.186.288.910	32.841.474.171
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(4.944.093.078)	(7.352.561.805)
52	14. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	25.3	131.425.000	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.373.620.832	25.488.912.366
70	16. Lợi nhuận chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	(763.090.855)
80	17. Lợi nhuận sau thuế thuộc các cổ đông		26.373.620.832	24.725.821.511
90	18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	26	3.178	3.414

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
Ngày 24 tháng 3 năm 2009

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		31.186.288.910	32.841.474.171
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	8,10	745.568.524	2.910.987.030
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(4.435.780.819)	(5.099.005.236)
06	Chi phí lãi vay		894.403.201	1.792.000.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.390.479.816	32.445.455.965
09	Tăng các khoản phải thu		(15.123.858.617)	(765.099.956)
10	Tăng hàng tồn kho		(165.639.432.592)	(432.849.634)
11	Tăng các khoản phải trả		126.695.734.111	3.543.660.280
12	Giảm chi phí trả trước		628.752.902	-
13	Tiền lãi vay đã trả		(669.970.561)	(1.792.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(4.643.354.563)	(6.951.286.768)
15	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.942.283.625)	(5.167.547.801)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(34.303.933.129)	20.880.332.086
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.670.071.429)	(2.030.187.117)
24	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.819.130.000	-
25	Tiền chi cho đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(24.023.814.097)
26	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		4.435.780.819	3.333.549.333
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		4.584.839.390	(22.720.451.881)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	38.923.700.000
33	Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được		49.047.744.629	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(10.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(9.960.000.000)	(7.386.900.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		39.087.744.629	21.536.800.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

50	Tăng tiền thuần trong năm		9.368.650.890	19.696.680.205
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.842.272.952	11.145.592.747
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	40.210.923.842	30.842.272.952

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004 và theo các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 74 Đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 60 (ngày 31 tháng 12 năm 2008: 58).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính 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.

Hướng dẫn chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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 này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đồng tiền kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động cụ thể.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 khi phát sinh.

Khi tài sản 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.

3.5 *Quyền sử dụng đất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
Máy móc thiết bị	6-7 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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 trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư 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 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.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ dần tối đa 2 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.10 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính phản ánh chênh lệch giữa giá trị thị trường với giá gốc cổ phiếu tại thời điểm này. Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, tiền lương trung bình hàng tháng được dùng để trích trợ cấp thôi việc phải trả sẽ được sửa đổi vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương trung bình của 6 tháng cho đến ngày của báo cáo tài chính. Mọi thay đổi về số tiền sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo 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.	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 và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	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.
		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 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 công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo 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 và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Việc áp dụng VAS số 10 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính nếu Công ty áp dụng thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng Quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu căn hộ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận bởi tham chiếu đến giai đoạn hoàn tất nếu có thể được ước tính một cách đáng tin cậy. Giai đoạn hoàn thành được ước tính bằng cách tham chiếu đến thời gian thực hiện cho đến nay như là tỷ lệ phần trăm của thời gian ước tính cho từng hợp đồng lao động.

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.

3.17 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	264.784.497	185.008.702
Tiền gửi ngân hàng	39.946.139.345	4.635.113.565
Các khoản tương đương tiền	-	26.022.150.685
TỔNG CỘNG	<u>40.210.923.842</u>	<u>30.842.272.952</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	13.116.384.263	10.171.265.842
Phải thu bên thứ ba	4.457.673.596	5.798.818.000
TỔNG CỘNG	<u>17.574.057.859</u>	<u>15.970.083.842</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	20.032.852.230	4.158.832.427
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	304.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>20.336.852.230</u>	<u>4.158.832.427</u>

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất dở dang		
<i>Trong đó:</i>		
Khu dân cư Nam Khang	158.844.902.579	566.919.964
19 nền ở Cần Thơ	6.039.493.854	6.029.875.080
Nhà phố thương mại Hưng Long	4.443.304.680	2.707.134.984
Nhà phố thương mại Nam Âu	4.919.216.017	8.350.034.655
Thị công chung cư E-home 2. Phước Long B	3.640.565.205	-
Thị công cỡ sở hạ tầng Long An	799.535.486	-
Thị công cỡ sở hạ tầng Đà Nẵng	751.673.604	-
Thị công biệt thự A7, quận 7	-	3.143.793.168
Khác	1.137.127.457	621.729.203
Nguyên vật liệu	7.286.834.987	803.734.223
TỔNG CỘNG	<u>187.862.653.869</u>	<u>22.223.221.277</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19 quyền sử dụng đất ở Cần Thơ đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 12*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	325.507.965	1.541.605.670	552.542.530	255.214.135	2.674.870.300
Mua mới	<u>1.648.571.429</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21.500.000</u>	<u>1.670.071.429</u>
Số cuối năm	<u>1.974.079.394</u>	<u>1.541.605.670</u>	<u>552.542.530</u>	<u>276.714.135</u>	<u>4.344.941.729</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	109.002.096	123.404.730	262.457.698	101.384.086	596.248.610
Khấu hao trong năm	<u>168.802.752</u>	<u>154.160.568</u>	<u>55.254.253</u>	<u>47.406.927</u>	<u>425.624.500</u>
Số cuối năm	<u>277.804.848</u>	<u>277.565.298</u>	<u>317.711.951</u>	<u>148.791.013</u>	<u>1.021.873.110</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>216.505.869</u>	<u>1.418.200.940</u>	<u>290.084.832</u>	<u>153.830.049</u>	<u>2.078.621.690</u>
Số cuối năm	<u>1.696.274.546</u>	<u>1.264.040.372</u>	<u>234.830.579</u>	<u>127.923.122</u>	<u>3.323.068.619</u>
Trong đó:					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp vay ngân hàng</i>	-	430.184.239	-	-	430.184.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ <i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	906.135.808
Tăng trong năm	<hr/>
Số dư cuối năm	<hr/> <u>906.135.808</u>
Giá trị hao mòn:	
Tăng trong năm	<hr/> -
Số dư cuối năm	<hr/> -
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<hr/> <u>906.135.808</u>
Số dư cuối năm	<hr/> <u>906.135.808</u>

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của văn phòng Công ty ở Cần Thơ với giá trị còn lại 430.184.239 Việt Nam đồng đã được đem thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 12*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	4.784.174.497
Số cuối năm	<hr/> -
Nguyên giá	<hr/> <u>4.784.174.497</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	479.916.038
Tăng trong năm	<hr/> 319.944.024
Số cuối năm	<hr/> <u>799.860.062</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<hr/> <u>4.304.258.459</u>
Số cuối năm	<hr/> <u>3.984.314.435</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư đã không được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2009. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Giám đốc Công ty, những tài sản đầu tư này có giá trị thị trường cao hơn nhiều so với giá trị còn lại của tài sản vào ngày trên bảng cân đối kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Tên đơn vị	Ngành nghề	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tổng vốn cổ phần (VND'000)	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Giá mua
<i>VNĐ</i>					
<i>Số cuối năm</i>					
<i>Số đầu năm</i>					
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</i>					
Công ty Cổ phần Phát triển căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh nhà ở	200.000.000	16,00%	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (*)	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	255.083.270	5,00%	18.359.590.000	18.359.590.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Xây dựng	35.000.000	15,42%	5.875.000.000	5.875.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư tài chính Nam Việt	Mua bán cổ phiếu và xây dựng	120.000.000	1,25%	2.250.000.000	2.250.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Tư vấn, thiết kế, và xây dựng	50.000.000	3,07%	1.533.300.000	1.533.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Kinh doanh bất động sản	84.589.000	0,76%	645.890.000	645.890.000
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng Nam Viên	Tư vấn, thiết kế và xây dựng	400.000	25%	100.000.000	100.000.000
Tổng cộng đầu tư vào công ty khác				60.763.780.000	60.763.780.000
<i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")</i>					
Biệt thự Bãi biển Mỹ Khê tại Đà Nẵng (ii)				15.820.870.000	16.540.000.000
Khu dân cư Vàm Cỏ Đông (iii)				5.671.000.000	5.671.000.000
Khu dân cư Nam Long Hồng Phát (iv)				3.037.000.000	3.037.000.000
Tổng cộng đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh				24.528.870.000	25.248.000.000
Trái phiếu Chính phủ				-	5.000.000
TỔNG CỘNG				85.292.650.000	86.016.780.000

(i) Các khoản đầu tư dài hạn vào các công ty chưa niêm yết mà công ty không có những ảnh hưởng trọng yếu hay kiểm soát.

(ii) Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long để thực hiện dự án Biệt thự Bãi biển Mỹ Khê, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng trên diện tích 7,28 hecta. Theo hợp đồng, công ty sẽ được 10% lợi nhuận.

(iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cũng nhằm phát triển dự án Khu tái định cư trên diện tích 36 hecta tại Long An. Theo Hợp đồng, Công ty được 10,69% lợi nhuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(iv) Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát để phát triển dự án Nam Long Hồng Phát tại Cần Thơ. Theo hợp đồng, Công ty được 10% lợi nhuận.

(*) Chứng khoán đã được đem thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 12 và số 18*).

12. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản vay ngân hàng	33.047.744.629	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (<i>Thuyết minh số 18</i>)	5.400.000.000	-
TỔNG CỘNG	38.447.744.629	-

Khoản vay ngắn hạn của ngân hàng Việt Á, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh chi tiết như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp (<i>Thuyết minh số 7,8,9 và 11</i>)
Hợp đồng vay số 332/09/HĐHM-VAB ngày 20 tháng 4 năm 2009	33.047.744.629	Thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên 18 tháng 12 năm 2009	6.5%/năm và điều chỉnh mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng đất của 20 lô đất và nhà ở phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ và khoản đầu tư 1.202.054 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	8.826.691.000	3.319.233.000
Phải trả bên thứ ba	160.000.000	2.265.200.000
TỔNG CỘNG	8.986.691.000	5.584.433.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 24.2</i>)	4.638.659.745	4.337.921.230
Thuế giá trị gia tăng	2.995.314.481	3.527.586.249
Thuế thu nhập cá nhân	152.766.477	853.590.038
TỔNG CỘNG	<u>7.786.740.703</u>	<u>8.719.097.517</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng	1.671.370.519	4.447.063.230
Chi phí lãi vay	224.432.640	-
Chi phí hoạt động khác	121.935.000	110.350.500
TỔNG CỘNG	<u>2.017.738.159</u>	<u>4.557.413.730</u>

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phải trả nhà đầu tư Hợp đồng hợp tác kinh doanh (<i>Thuyết minh số 25</i>)	123.588.000.000	588.000.000
Phải trả người lao động	1.356.660.000	110.000.000
Phải trả khác	1.323.857.160	1.323.704.335
TỔNG CỘNG	<u>126.268.517.160</u>	<u>2.021.704.335</u>

17. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

	VNĐ
	<i>Chi phí bảo hành</i>
Số dư đầu năm	1.821.460.406
Tăng trong năm	1.073.406.472
Sử dụng trong năm	(65.609.582)
Hoàn nhập dự phòng không sử dụng	(866.587.622)
Số dư cuối năm	<u>1.962.669.674</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	16.000.000.000	-
Trừ:		
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 12)	<u>5.400.000.000</u>	<u>-</u>
Vay dài hạn	<u>10.600.000.000</u>	<u>-</u>

Khoản vay dài hạn của ngân hàng Việt Á, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh chi tiết như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm	Thời hạn thanh toán và đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 11)
Hợp đồng vay số 894/09/HĐTH-VAB, ngày 5 tháng 11 năm 2009	16.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 36 tháng kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2009	10.95%/tháng và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng	Khoản đầu tư 3.200.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ phúc lợi	VNĐ Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	40.115.000.000	19.869.400.000	2.405.263.051	26.287.427.171	5.616.822.730	94.293.912.952
Tăng vốn trong năm	20.385.000.000	18.538.700.000	-	-	-	38.923.700.000
Tăng vốn bằng lợi nhuận	22.500.000.000	-	-	(22.500.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	24.725.821.511	-	24.725.821.511
Cổ tức đã chi trả	-	-	-	(7.386.900.000)	-	(7.386.900.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.236.349.666	(4.995.162.417)	3.758.812.751	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(4.958.967.987)	(4.958.967.987)
Số cuối năm	<u>83.000.000.000</u>	<u>38.408.100.000</u>	<u>3.641.612.717</u>	<u>16.131.186.265</u>	<u>4.416.667.494</u>	<u>145.597.566.476</u>
Năm hiện hành						
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	3.641.612.717	16.131.186.265	4.416.667.494	145.597.566.476
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	26.373.620.832	-	26,373,620,832
Cổ tức đã chi trả	-	-	-	(9.960.000.000)	-	(9.960.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.322.719.068	(4.497.244.831)	3.174.525.763	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(5.487.783.625)	(5.487.783.625)
Số cuối năm	<u>83.000.000.000</u>	<u>38.408.100.000</u>	<u>4.964.331.785</u>	<u>28.047.562.266</u>	<u>2.103.409.632</u>	<u>156.523.403.683</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>			
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>%</i>	<i>Số tiền (ngàn VNĐ)</i>	<i>%</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	2.619.900	31,57%	26.199.000	31,57%
Ông Nguyễn Xuân Quang	1.410.760	17,00%	14.107.600	17,00%
Công ty chứng khoán Bản Việt	472.500	5,69%	4.725.000	5,69%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	450.000	5,42%	4.500.000	5,42%
Ông Quách Kim Đông	329.000	3,96%	3.290.000	3,96%
Ông Bùi Đức Khang	297.000	3,58%	2.970.000	3,58%
Ông Hoàng Nguyễn Đán	82.500	0,99%	825.000	0,99%
Cổ đông khác	2.638.340	31,79%	26.383.400	31,79%
TỔNG CỘNG	8.300.000	100%	83.000.000	100%

19.3 Cổ tức

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố trong năm báo cáo tài chính	9.960.000.000	7.386.900.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cuối năm 2008: 600 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2007: 600 VNĐ/cổ phiếu)	4.980.000.000	2.406.900.000
Tạm ứng cổ tức cho năm 2009: 600 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2008: 600 VNĐ/cổ phiếu)	4.980.000.000	4.980.000.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	119.425.472.152	112.833.467.105
Doanh thu bán nhà và đất ở	16.606.722.728	12.898.339.998
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.638.633.079	878.497.784
TỔNG CỘNG	137.670.827.959	126.610.304.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 25)	3.680.601.600	1.900.199.813
Lãi tiền gửi	755.179.219	1.433.349.520
Khác	346.497	465.431.321
TỔNG CỘNG	<u>4.436.127.316</u>	<u>3.798.980.654</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	94.262.394.747	82.538.744.178
Giá vốn bán nhà và đất ở	6.421.539.240	4.719.780.248
Giá vốn dịch vụ	319.944.024	319.944.025
TỔNG CỘNG	<u>101.003.878.011</u>	<u>87.578.468.451</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	665.736.534	1.792.000.000
Các khoản khác	-	60.000
TỔNG CỘNG	<u>665.736.534</u>	<u>1.792.060.000</u>

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.299.039.959	2.176.487.118
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành	866.587.622	115.838.518
Dịch vụ bảo vệ	141.790.704	-
Thu nhập từ việc đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn vào công ty khác	-	1.765.445.903
Thu nhập khác	290.661.633	295.202.697
Chi phí khác	27.272	164.660.409
Chi phí khác	27.272	164.660.409
THU NHẬP THUẦN	<u>1.299.012.687</u>	<u>2.011.826.709</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Theo Thông tư 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13 tháng 1 năm 2009 hướng giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, Công được giảm 30% thuế TNDN phải nộp cho quý 4 năm 2008 và năm 2009.

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

24.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành ước tính	<u>4.944.093.078</u>	<u>7.352.561.805</u>

24.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hiện hành phải trả (tiếp theo)

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	31.186.288.910	32.841.474.171
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí phải trả	525.699.998	-
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	220.573.137	381.000.000
Chi phí không được khấu trừ	-	7.027.500
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập việc đánh giá lại TSCĐ để góp vốn vào các công ty khác	-	(1.765.445.903)
Thu nhập từ cổ tức	(3.680.601.600)	(1.900.199.813)
Thu nhập khác	-	(10.000)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	28.251.960.445	29.563.845.955
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	7.062.990.112	8.277.876.867
Thuế TNDN được giảm	(2.118.897.034)	(925.315.063)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	4.944.093.078	7.352.561.804
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.337.921.230	3.936.646.193
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(4.643.354.563)	(6.951.286.767)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	4.638.659.745	4.337.921.230

24.3 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	VNĐ			
	<u>Bảng cân đối kế toán</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế hoãn lại				
Trích trước cho các chi phí hoạt động kinh doanh	131.425.000	-	131.425.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Doanh thu hợp đồng xây dựng	69.763.162.612	
		Cổ tức được chia	480.821.600	
		Chi phí thuê văn phòng	81.778.073	
		Doanh thu dịch vụ	77.390.400	
Công ty Phát triển căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu hợp đồng xây dựng	30.434.305.233	
		Cổ tức được chia	3.199.780.000	
		Doanh thu dịch vụ	1.383.772.727	
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.323.195.015	

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	<u>494.000.000</u>	<u>750.000.000</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.716.384.263	
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Doanh thu hợp đồng xây dựng	400.000.000	
			<u>13.116.384.263</u>	
<i>Tạm ứng cho nhà cung cấp</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Tạm ứng phí quản lý dự án	<u>304.000.000</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Phát triển căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	8.000.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	611.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	214.891.000
			<u>8.826.691.000</u>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Tiền nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	<u>123.588.000.000</u>

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ và cho đến ngày của các báo cáo tài chính.

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	26.373.620.832	24.725.821.511
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	<u>8.300.000</u>	<u>7.242.478</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	<u><u>3.178</u></u>	<u><u>3.414</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có các hợp đồng cam kết cho các công trình xây dựng của các dự án như sau:

	<i>Giá trị hợp đồng</i>	<i>Số tiền đã ghi nhận</i>	<i>VNĐ Còn cam kết</i>
Biệt thự E2 Tân Thuận Đông	5.474.855.531	2.164.613.208	3.310.242.323
San lấp mặt bằng ở Long An	5.408.214.372	3.100.000.000	2.308.214.372
Dự án căn hộ Ehome	3.022.978.692	1.046.926.000	1.976.052.692
Cơ sở hạ tầng ở Long An	8.797.115.587	8.323.114.322	474.001.265
Khu dân cư Long An	854.000.000	256.000.000	598.000.000
Khác	577.952.563	76.074.000	501.878.563
TỔNG CỘNG	<u>24.135.116.745</u>	<u>14.966.727.530</u>	<u>9.168.389.215</u>

28. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN NĂM

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

29. DỰ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một vài số liệu trong báo cáo tài chính năm 2008 đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của năm nay.

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2010