Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các Báo cáo tài chính riêng

ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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
Điều chỉnh lần thứ bảy	ngày 5 tháng 11 năm 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Nguyên Đán	Thành viên
Ông Quách Kim Đông	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Công Huân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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 Hiển	Phó Giám đốc

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.

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 2010, 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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: 60803869/14541493

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 5 đến trang 34. 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 riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

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 riêng 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 riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Bùi Xuân Vinh
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0842/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**315.223.071.485**	**267.715.133.375**
110	***I. Tiền***	***4***	***16.620.873.229***	***40.210.923.842***
111	1. Tiền		16.620.873.229	40.210.923.842
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***		***-***	***5.000.000***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	5.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***90.257.772.874***	***38.760.351.420***
132	1. Phải thu khách hàng	5	69.819.169.625	17.574.057.859
132	2. Trả trước cho người bán	6	15.124.312.506	20.336.852.230
135	3. Các khoản phải thu khác		5.314.290.743	849.441.331
130	***IV. Hàng tồn kho***	***7***	***206.838.504.799***	***187.862.653.869***
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.505.920.583***	***876.204.244***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		953.030.781	331.992.508
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		552.889.802	544.211.736
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**86.407.269.566**	**93.647.593.862**
220	***I. Tài sản cố định***		***8.116.482.895***	***4.229.204.427***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.335.912.684	3.323.068.619
222	*Nguyên giá*		*8.585.252.591*	*4.344.941.729*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(2.249.339.907)*	*(1.021.873.110)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	1.780.570.211	906.135.808
228	*Nguyên giá*		*1.780.570.211*	*906.135.808*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		-	-
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***10***	***-***	***3.984.314.435***
241	Nguyên giá		-	4.784.174.497
242	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(799.860.062)
250	***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***11***	***74.587.780.000***	***85.292.650.000***
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.645.000.000	-
258	2. Đầu tư dài hạn khác		72.942.780.000	85.292.650.000
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***3.703.006.671***	***141.425.000***
262	1. Chi phí trả trước dài hạn	25.3	3.693.006.671	131.425.000
268	2. Tài sản dài hạn khác		10.000.000	10.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**401.630.341.051**	**361.362.727.237**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**220.733.042.487**	**206.942.733.186**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***215.023.797.487***	***196.247.735.186***
311	1. Vay ngắn hạn	12	2.700.000.000	38.447.744.629
312	2. Phải trả người bán		26.627.642.667	6.992.032.391
313	3. Người mua trả tiền trước	13	221.701.000	8.986.691.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	20.061.860.070	7.786.740.703
315	5. Phải trả người lao động		1.898.576.828	1.682.191.838
316	6. Chi phí phải trả	15	15.358.416.654	2.017.738.159
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	141.345.151.732	126.268.517.160
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	3.086.335.061	1.962.669.674
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	3.724.113.475	2.103.409.632
330	***II. Nợ dài hạn***		***5.709.245.000***	***10.694.998.000***
334	1. Vay và nợ dài hạn	19	5.200.000.000	10.600.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		509.245.000	94.998.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20.1**	**180.897.298.564**	**154.419.994.051**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***180.897.298.564***	***154.419.994.051***
411	1. Vốn cổ phần		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		7.034.633.177	4.964.331.785
420	4. Lợi nhuận chưa phân phối		52.454.565.387	28.047.562.266
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**401.630.341.051**	**361.362.727.237**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG
S.Đ.K.K.D: 4103002142 - C.T.C.P
QUẬN 7 TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B03-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	21.1	216.200.026.271	137.670.827.959
11	**2. Giá vốn hàng bán**	22	(157.254.748.711)	(101.003.878.011)
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		58.945.277.560	36.666.949.948
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	21.2	9.674.215.923	4.436.127.316
22	**5. Chi phí tài chính**	23	(877.439.169)	(665.736.534)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*877.439.169*	*665.736.534*
24	**6. Chi phí bán hàng**		(50.349.136)	(214.621.295)
25	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		(12.630.719.291)	(10.335.443.212)
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		55.060.985.887	29.887.276.223
31	**9. Thu nhập khác**	24	529.852.586	1.299.039.959
32	**10. Chi phí khác**	24	(414.617.449)	(27.272)
40	**11. Lợi nhuận khác**	24	115.235.137	1.299.012.687
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		55.176.221.024	31.186.288.910
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	25.1	(17.331.774.839)	(4.944.093.078)
52	**14. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại**	25.3	3.561.581.671	131.425.000
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		41.406.027.856	26.373.620.832
80	**16. Lợi nhuận sau thuế thuộc các cổ đông**		41.406.027.856	26.373.620.832
90	**17. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)**	27	4.989	3.178

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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**		**55.176.221.024**	**31.186.288.910**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	8,10	631.062.852	745.568.524
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.059.669.890)	(4.435.780.819)
06	Chi phí lãi vay	23	877.439.169	894.403.201
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**41.625.053.155**	**28.390.479.816**
09	Tăng các khoản phải thu		(48.830.112.158)	(15.123.858.617)
10	Tăng hàng tồn kho		(17.667.068.710)	(165.639.432.592)
11	Tăng các khoản phải trả		42.425.910.304	126.695.734.111
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(621.038.273)	628.752.902
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.343.942.918)	(669.970.561)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(6.282.613.527)	(4.643.354.563)
15	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.348.019.500)	(3.942.283.625)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**4.958.168.373**	**(34.303.933.129)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.026.442.508)	(1.670.071.429)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		6.878.181.818	-
24	Tiền thu hồi bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.000.000	1.819.130.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.380.350.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.820.870.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		6.262.266.333	4.435.780.819
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**22.559.525.643**	**4.584.839.390**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được		5.700.000.000	49.047.744.629
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(46.847.744.629)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(51.107.744.629)**	**39.087.744.629**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(23.590.050.613)**	**9.368.650.890**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**40.210.923.842**	**30.842.272.952**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**16.620.873.229**	**40.210.923.842**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

Lê Tấn Thắng
Kế toán Trưởng

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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
Điều chỉnh lần thứ bảy	ngày 5 tháng 11 năm 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 64 (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 60).

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).

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

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 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi chính sách kế toán liên quan đến Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại lại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng, khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm tăng tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 3.724.113.475 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 2.103.409.632 VNĐ) và giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng *(Thuyết minh số 29)*.

3.2 *Tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3 *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	- 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.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 riêng 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 riêng.

3.6 *Quyền sử dụng đất*

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

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

3.7 *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	10-25 năm
Máy móc thiết bị	6-7 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	5 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10-25 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.

3.9 *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 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.

3.10 *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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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 riêng.

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

3.11 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi 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 riêng.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty 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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo VAS 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 lại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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:

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

3.15 *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 riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được 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 riêng.	-Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. -Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng trong trường hợp Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là không trọng yếu.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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 được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

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

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

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.

3.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia phần lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 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.

4. TIỀN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	38.112.778	264.784.497
Tiền gửi ngân hàng	16.582.760.451	39.946.139.345
TỔNG CỘNG	**16.620.873.229**	**40.210.923.842**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu bên liên quan (*Thuyết minh số 26*)	62.179.532.486	13.116.384.263
Phải thu bên thứ ba	7.639.637.139	4.457.673.596
TỔNG CỘNG	**69.819.169.625**	**17.574.057.859**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên thứ ba	14.677.312.506	20.032.852.230
Các bên liên quan (*Thuyết minh số 26*)	447.000.000	304.000.000
TỔNG CỘNG	**15.124.312.506**	**20.336.852.230**

7. HÀNG TỒN KHO

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất dở dang		
Trong đó:		
Dự án phát triển:		
Khu dân cư Nam Khang (i)	*188.702.351.516*	*158.844.902.579*
18 nền ở Cần Thơ (ii)	*6.265.409.963*	*6.039.493.854*
Nhà phố thương mại Hưng Long	*5.086.800.015*	*4.919.216.017*
Nhà phố thương mại Nam Âu	*4.063.435.108*	*4.443.304.680*
Dự án xây dựng:		
Thi công chung cư E-home 2. Phước Long B	-	*3.640.565.205*
Thi công cở sở hạ tầng Long An	-	*799.535.486*
Thi công cở sở hạ tầng Đà Nẵng	-	*751.673.604*
Khác	*1.934.461.077*	*1.137.127.457*
Nguyên vật liệu	*786.047.120*	*7.286.834.987*
TỔNG CỘNG	**206.838.504.799**	**187.862.653.869**

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Trong năm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.308.782.220 VNĐ. Những chi phí này liên quan đến khoản vay được dùng để tài trợ dự án Khu Dân cư Nam Khang và bao gồm trong giá trị của chi phí sản xuất dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 *(Thuyết minh số 19)*.

(ii) 18 quyền sử dụng đất ở Cần Thơ đã được dùng để thế chấp cho hạn mức tín dụng vay ngắn hạn từ ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 12)*.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Máy móc thiết bị	*Nhà cửa và vật kiến trúc*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.974.079.394	1.541.605.670	552.542.530	276.714.135	4.344.941.729
- Mua mới	936.072.727	36.600.000	-	48.101.091	1.020.773.818
- Chuyển từ XDCB dở dang	-	1.005.668.690	-	-	1.005.668.690
- Chuyển từ bất đống sản đầu tư	-	3.199.440.250	-	-	3.199.440.250
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(985.571.896)	-	-	(985.571.896)
Số cuối năm	2.910.152.121	4.797.742.714	552.542.530	324.815.226	8.585.252.591
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	277.804.848	277.565.298	317.711.951	148.791.013	1.021.873.110
- Khấu hao trong năm	391.177.034	89.768.412	55.254.253	46.871.549	583.071.248
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	-	847.851.666	-	-	847.851.666
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(203.456.117)	-	-	(203.456.117)
Số cuối năm	668.981.882	1.011.729.259	372.966.204	195.662.562	2.249.339.907
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	1.696.274.546	1.264.040.372	234.830.579	127.923.122	3.323.068.619
Số cuối năm	2.241.170.239	3.786.013.455	179.576.326	129.152.664	6.335.912.684

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	906.135.808
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.584.734.247
- Chuyển đến bất động sản đầu tư	(710.299.844)
Số dư cuối năm	1.780.570.211
Giá trị hao mòn:	
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	906.135.808
Số dư cuối năm	1.780.570.211

Quyền sử dụng đất của văn phòng Công ty ở Cần Thơ với giá trị 195.835.964 VNĐ đã được đem thế chấp để đảm bảo cho hạn mức tín dụng vay ngắn hạn từ ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 12*).

Quyền sử dụng đất của văn phòng trụ sở chính tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 1.584.734.247 VNĐ đã được đem thế chấp để bảo đảm cho việc phát hành Thư tín dụng cho khách hàng từ ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
	Nhà cửa. vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	4.784.174.497
- Chuyển từ tài sản cố định hữu hình và vô hình	1.695.871.740
- Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.199.440.250)
- Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(1.584.734.247)
- Thanh lý	(1.695.871.740)
Số cuối năm	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	799.860.062
- Tăng trong năm	47.991.604
- Chuyển từ tài sản cố định hữu hình và vô hình	203.456.117
- Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(847.851.666)
- Thanh lý	(203.456.117)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	3.984.314.435
Số cuối năm	-

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con	1.645.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	72.942.780.000	85.292.650.000
Tổng cộng	**74.587.780.000**	**85.292.650.000**

11.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

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

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

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.2 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

		Số cuối năm			*Số đầu năm*
Tên đơn vị	*Ngành nghề*	*Tổng vốn cổ phần (VND'000)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá mua*	*Giá mua*
Đầu tư vào các công ty khác (i)					
Công ty Cổ phần Phát triển căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh nhà ở	300.000.000	11,50	34.750.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (**)	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	482.624.910	3,74	18.359.590.000	18.359.590.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Xây dựng	60.000.000	15,43	9.733.000.000	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	64.589.000	1,10	645.890.000	645.890.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Xây dựng và tư vấn thiết kế	-	-	-	100.000.000
Tổng cộng đầu tư vào công ty khác				**67.271.780.000**	**60.763.780.000**
Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")					
Khu dân cư Vàm Cỏ Đông (ii)				5.671.000.000	5.671.000.000
Biệt thự Bãi biển Mỹ Khê tại Đà Nẵng (iii)				-	15.820.870.000
Khu dân cư Nam Long Hồng Phát				-	3.037.000.000
Tổng cộng đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh				**5.671.000.000**	**24.528.870.000**
TỔNG CỘNG				**72.942.780.000**	**85.292.650.000**

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

(iii) 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 Cổ phần Đầu tư Nam Long là chủ đầu tư và công ty sẽ được 10% lợi nhuận. Dự án đã hoàn thành trong năm do đó số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bằng 0.

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Chứng khoán đã được đem thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 19)*.

(**) Chứng khoán đã được đem thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Việt Á, Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 12)*.

12. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản vay ngân hàng (i)	-	33.047.744.629
Nợ dài hạn đến hạn phải trả *(Thuyết minh số 19)*	2.700.000.000	5.400.000.000
TỔNG CỘNG	**2.700.000.000**	**38.447.744.629**

(i) Khoản vay ngắn hạn thể hiện hạn mức tín dụng từ Ngân hàng Việt Á, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, với hạn mức tín dụng lên tới 64.000.000.000 VNĐ. Hợp đồng tín dụng ký ngày 20 tháng 4 năm 2009 và đáo hạn vào ngày 20 tháng 4 năm 2011, chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm VND'000*	*Số đầu năm VND'000*	*Kỳ hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 7 và 11)*
Thỏa thuận vay số 332/09/HĐHM-VAB ngày 20 tháng 4 năm 2009	-	33.047.745	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 dùng đất của 18 lô đất và nhà ở phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ và khoản đầu tư 1.803.081 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên liên quan (*Thuyết minh số 26*)	221.701.000	8.826.691.000
Phải trả bên thứ ba	-	160.000.000
TỔNG CỘNG	**221.701.000**	**8.986.691.000**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 25.2)*	15.687.821.057	4.638.659.745
Thuế giá trị gia tăng	3.735.982.804	2.995.314.481
Thuế thu nhập cá nhân	638.056.209	152.766.477
TỔNG CỘNG	**20.061.860.070**	**7.786.740.703**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí xây dựng	15.139.605.543	1.671.370.519
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	152.100.000	121.935.000
Chi phí lãi vay	66.711.111	224.432.640
TỔNG CỘNG	**15.358.416.654**	**2.017.738.159**

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả nhà đầu tư Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*Thuyết minh số 26*)	138.277.238.340	123.588.000.000
Đất nhận được từ các cá nhân cho việc phát triển dự án (i)	2.196.733.000	-
Phải trả người lao động	-	1.356.660.000
Phải trả khác	871.180.392	1.323.857.160
TỔNG CỘNG	**141.345.151.732**	**126.268.517.160**

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

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

17. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

VNĐ

	Chi phí bảo hành
Số dư đầu năm	1.962.669.674
Tăng trong năm	1.821.642.022
Sử dụng trong năm	(192.712.049)
Hoàn nhập dự phòng không sử dụng	(505.264.586)
Số dư cuối năm	**3.086.335.061**

18. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	2.103.409.632	4.416.667.494
Trích lập quỹ	4.968.723.343	3.174.525.763
Sử dụng quỹ	(3.348.019.500)	(5.487.783.625)
Số cuối năm	**3.724.113.475**	**2.103.409.632**

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay dài hạn ngân hàng	7.900.000.000	16.000.000.000
Trừ:		
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 12)	*2.700.000.000*	*5.400.000.000*
Vay dài hạn	**5.200.000.000**	**10.600.000.000**

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

Ngân hàng	*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	7.900.000.000	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 3.450.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	3.641.612.717	4.416.667.494	16.131.186.265	145.597.566.476
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	26.373.620.832	26.373.620.832
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	-	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.322.719.068	3.174.525.763	(4.497.244.831)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	(5.487.783.625)	-	(5.487.783.625)
Chuyển qua nợ ngắn hạn	-	-	-	(2.103.409.632)	-	(2.103.409.632)
Số cuối năm	83.000.000.000	38.408.100.000	4.964.331.785	-	28.047.562.266	154.419.994.051
Năm hiện hành						
Số đầu năm	83.000.000.000	38.408.100.000	4.964.331.785	-	28.047.562.266	154.419.994.051
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	41.406.027.856	41.406.027.856
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	-	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	2.070.301.392	4.968.723.343	(7.039.024.735)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	(3.348.019.500)	-	(3.348.019.500)
Chuyển qua nợ ngắn hạn	-	-	-	(1.620.703.843)	-	(1.620.703.843)
Số cuối năm	83.000.000.000	38.408.100.000	7.034.354.300	-	52.454.565.387	180.897.298.564

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số lượng cổ phiếu	*%*	*Số tiền (ngàn VNĐ)*	*%*
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	330.000	3,98%	3.300.000	3,98%
Ông Bùi Đức Khang	297.000	3,58%	2.970.000	3,58%
Ông Hoàng Nguyên Đán	82.500	0.99%	825.000	0,99%
Cổ đông khác	2.637.340	31,78%	26.373.400	31,78%
TỔNG CỘNG	**8.300.000**	**100%**	**83.000.000**	**100%**

20.3 *Cổ tức*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố trong năm báo cáo tài chính	**9.960.000.000**	**9.960.000.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cuối năm 2009: 600 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2008: 600 VNĐ/cổ phiếu)	*4.980.000.000*	*4.980.000.000*
Tạm ứng cổ tức cho năm 2010: 600 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 600 VNĐ/cổ phiếu)	*4.980.000.000*	*4.980.000.000*

21. DOANH THU

21.1 *Doanh thu từ hoạt động xây dựng và cung cấp dịch vụ*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	204.200.616.598	119.425.472.152
Doanh thu từ bán nhà và đất ở	10.934.034.218	16.606.722.728
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	1.065.375.455	1.638.633.079
TỔNG CỘNG	**216.200.026.271**	**137.670.827.959**

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận chia từ dự án Đà Nẵng *(Thuyết minh 26)*	4.855.117.362	-
Cổ tức được chia	2.968.763.294	3.680.601.600
Lãi tiền gửi	1.850.023.039	755.179.219
Khác	312.228	346.497
TỔNG CỘNG	**9.674.215.923**	**4.436.127.316**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hợp đồng xây dựng	154.773.494.498	94.262.394.747
Giá vốn bán nhà và đất ở	2.431.533.567	6.421.539.240
Giá vốn dịch vụ	49.720.646	319.944.024
TỔNG CỘNG	**157.254.748.711**	**101.003.878.011**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Lãi vay	877.439.169	665.736.534
TỔNG CỘNG	**877.439.169**	**665.736.534**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**529.852.586**	**1.299.039.959**
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành	505.264.586	866.587.622
Dịch vụ bảo vệ	-	141.790.704
Thu nhập khác	24.588.000	290.661.633
Chi phí khác	**414.617.449**	**27.272**
Phạt thuế	384.696.575	-
Chi phí khác	29.920.874	27.272
THU NHẬP THUẦN	**115.235.137**	**1.299.012.687**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.331.774.839	4.944.093.078
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.561.581.671)	(131.425.000)
TỔNG CỘNG	**13.770.193.168**	**4.812.668.078**

25.2 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 riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế 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:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**55.176.221.024**	**31.186.288.910**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí phải trả	14.772.026.682	525.699.998
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	2.151.653.500	220.573.137
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập từ cổ tức	(7.823.880.656)	(3.680.601.600)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	**64.276.020.550**	**28.251.960.445**
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	16.069.005.138	7.062.990.112
Thuế TNDN được giảm theo thông tư 03	-	(2.118.897.034)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	**16.069.005.138**	**4.944.093.078**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.638.659.745	4.337.921.230
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.262.769.701	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(6.282.613.527)	(4.643.354.563)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**15.687.821.057**	**4.638.659.745**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 *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

	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 hoãn lại				
Trích trước cho các chi phí hoạt động kinh doanh	3.335.169.624	131.425.000	3.203.744.624	131.425.000
Bảo hành công trình	280.916.347	-	280.916.347	-
Trợ cấp thôi việc	76.920.700	-	76.920.700	-
TỔNG CỘNG	**3.693.006.671**	**131.425.000**	**3.561.581.671**	**131.425.000**

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	62.664.961.134
		Cổ tức được chia	1.202.654.627
		Doanh thu dịch vụ	4.855.117.362
		Vốn đã nhận cho dự án Long An	14.689.238.340
		Lợi nhuận phân phối từ dự án Đà Nẵng	4.855.117.362
		Thu tạm ứng	1.200.000.000
Công ty Phát triển căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	137.257.809.581
		Cổ tức được chia	1.600.000.000
		Doanh thu dịch vụ	1.065.375.455
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Bên liên quan	Góp vốn	3.858.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Bên liên quan	Bán nguyên vật vật liệu	220.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	18.720.000
		Ứng trước dịch vụ thiết kế	26.000.000
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Ứng trước mua nguyên vật liệu	117.000.000
		Mua nguyên vật liệu	112.701.744
		Thầu phụ xây dựng nhà kho tại Long An	417.384.875

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

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

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao Hội đồng Quản trị	527.000.000	494.000.000

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*VNĐ* *Số tiền*
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	18.223.691.930
Công ty Phát triển căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	43.781.248.556
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Bên liên quan	Bán nguyên vật vật liệu	154.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	20.592.000
			62.179.532.486
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Lợi nhuận phân phối từ dự án Đà Nẵng	2.675.987.362
		Thu tạm ứng	1.200.000.000
			3.875.987.362
Tạm ứng cho nhà cung cấp			
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tạm ứng thiết kế	26.000.000
Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tạm ứng mua nguyên vật liệu	117.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Tạm ứng phí quản lý dự án	304.000.000
			447.000.000
Phải trả nhà cung cấp			
Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Nam Khang	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	417.384.875
Công ty Phát triển căn hộ Nam Long	Bên liên quan	Thuê nhà	2.200.000
			419.584.875

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*VNĐ* *Số tiền*
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	Công ty liên kết	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	221.701.000
			221.701.000
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (i)	Công ty liên kết	Tiền nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	138.277.238.340

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

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*VNĐ*)	41.406.027.856	26.373.620.832
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	8.300.000	8.300.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*VNĐ*)	4.989	3.178

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các hợp đồng cam kết cho các công trình xây dựng của các dự án như sau:

VNĐ

	Giá trị hợp đồng	*Số tiền đã ghi nhận*	*Còn cam kết*
Dự án căn hộ Ehome – Khu 1.1, 2.2,1.3	56.418.933.841	31.597.139.690	24.821.794.151
Dự án căn hộ Ehome – Cơ sở hạ tầng	167.051.600	46.041.730	121.009.870
Dự án Vĩnh Phú – San lấp mặt bằng	15.407.330.400	9.757.440.000	5.649.890.400
Dự án Phượng Hoàng Phonenix	1.062.051.381	684.435.000	377.616.381
Dự án biệt thự I11, I12 Tân Thuận Đông	1.003.008.505	468.870.000	534.138.505
Khác	266.205.000	133.102.500	133.102.500
TỔNG CỘNG	**74.324.580.727**	**42.687.028.920**	**31.637.551.807**

29. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 2,103,409,632 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương ứng. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	*Khoản mục*	*Đã báo cáo trước đó*	*Điều chỉnh*	*Số liệu trình bày lại*
		VNĐ	*VNĐ*	*VNĐ*
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009			
300	***NỢ PHẢI TRẢ***	***204.839.323.554***	***2.103.409.632***	***206.942.733.186***
323	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	2.103.409.632	2.103.409.632
400	***VỐN CHỦ SỞ HỮU***	***156.523.403.683***	***(2.103.409.632)***	***154.419.994.051***
431	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.103.409.632	(2.103.409.632)	-

30. 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 riêng.

Lê Tấn Thắng Kế toán Trưởng	Bùi Đức Khang Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011