# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

## MỤC LỤC


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 39 |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---|---|
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch |
| Ông Bùi Đức Khang | Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc |
| Ông Hoàng Nguyên Đán | Thành viên |
| Ông Quách Kim Đông | Thành viên |
| Ông Nguyễn Ngọc Anh | Thành viên |
| Ông Châu Quang Phúc | Thành viên |

## BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|---|---|
| Bà Nguyễn Thị Hương | Trưởng Ban kiểm soát |
| Ông Từ Công Thương | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thụy Hoài Hương | Thành viên |

## BAN GIÁM ĐỐC

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

| | |
|---|---|
| Ông Bùi Đức Khang | Giám đốc |
| Ông Quách Kim Đông | Phó Giám đốc |
| Ông La Văn Hiển | Phó Giám đốc |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Đức Khang.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

Bùi Đức Khang
Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/16494328

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 đi kèm.

## *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

## *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better
working world

*Ý kiến Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

*Vấn đề khác*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán
Số: 1891-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm Toán
Số: 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **474.457.961.108** | **386.454.177.885** |
| ***110*** | ***I. Tiền*** | ***4*** | ***2.162.678.871*** | ***4.073.227.330*** |
| 111 | 1. Tiền | | 2.162.678.871 | 4.073.227.330 |
| ***120*** | ***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***39.410.000.000*** | ***14.400.000.000*** |
| 121 | 1. Đầu tư ngắn hạn | 5 | 39.410.000.000 | 14.400.000.000 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***116.833.969.247*** | ***104.767.106.289*** |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 6 | 69.559.756.639 | 97.091.591.490 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 7 | 7.546.650.663 | 6.996.221.702 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 8 | 39.727.561.945 | 679.293.097 |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***9*** | ***313.481.794.113*** | ***260.890.966.663*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 313.481.794.113 | 260.890.966.663 |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***2.569.518.877*** | ***2.322.877.603*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 1.664.062.177 | 1.306.094.810 |
| 158 | 2. Tài sản ngắn hạn khác | | 905.456.700 | 1.016.782.793 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **133.692.993.951** | **133.206.552.604** |
| ***220*** | ***I. Tài sản cố định*** | | ***9.152.200.686*** | ***9.335.082.017*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 6.487.466.439 | 6.670.347.770 |
| 222 | Nguyên giá | | 10.766.580.236 | 10.421.611.107 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (4.279.113.797) | (3.751.263.337) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 2.664.734.247 | 2.664.734.247 |
| 228 | Nguyên giá | | 2.664.734.247 | 2.664.734.247 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | - | - |
| ***240*** | ***II. Bất động sản đầu tư*** | ***12*** | ***1.700.048.836*** | ***1.771.379.548*** |
| 241 | 1. Nguyên giá | | 1.783.268.000 | 1.783.268.000 |
| 242 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (83.219.164) | (11.888.452) |
| ***250*** | ***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*** | ***13*** | ***121.336.369.583*** | ***120.705.381.852*** |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 4.285.000.000 | 4.285.000.000 |
| 258 | 2. Đầu tư dài hạn khác | | 117.364.231.834 | 116.654.231.834 |
| 259 | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (312.862.251) | (233.849.982) |
| ***260*** | ***IV. Tài sản dài hạn khác*** | | ***1.504.374.846*** | ***1.394.709.187*** |
| 262 | 1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.3 | 1.424.174.846 | 1.384.709.187 |
| 268 | 2. Tài sản dài hạn khác | | 80.200.000 | 10.000.000 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **608.150.955.059** | **519.660.730.489** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **A. NỢ PHẢI TRẢ** | | **336.147.607.577** | **257.958.080.729** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***334.905.691.327*** | ***256.906.980.729*** |
| 311 | 1. Vay ngắn hạn | 14 | 44.139.504.065 | 49.989.789.768 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 15 | 76.754.521.257 | 33.014.121.630 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 16 | 36.782.761.000 | 4.711.183.400 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 9.207.498.433 | 13.498.805.517 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 1.981.276.988 | 740.407.957 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 18 | 841.058.603 | 1.750.802.994 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 19 | 157.642.529.280 | 148.861.178.218 |
| 320 | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 20 | 4.918.743.526 | 2.503.083.770 |
| 323 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 21 | 2.637.798.175 | 1.837.607.475 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***1.241.916.250*** | ***1.051.100.000*** |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 1.241.916.250 | 1.051.100.000 |
| **400** | **B. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **22.1** | **272.003.347.482** | **261.702.649.760** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | | ***272.003.347.482*** | ***261.702.649.760*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 116.000.000.000 | 116.000.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 71.408.100.000 | 71.408.100.000 |
| 417 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 10.306.567.775 | 9.194.028.132 |
| 420 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 74.288.679.707 | 65.100.521.628 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **608.150.955.059** | **519.660.730.489** |

| Lâm Ánh Tuyết | Lê Tấn Thắng | Bùi Đức Khang |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*VNĐ*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1 | 314.996.601.269 | 147.957.698.668 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 23.1 | (5.514.545.455) | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1 | 309.482.055.814 | 147.957.698.668 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 24 | (261.222.647.349) | (125.372.944.649) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 48.259.408.465 | 22.584.754.019 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 23.2 | 5.601.482.920 | 4.242.606.582 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | (6.381.513.971) | (5.928.093.747) |
| *23* | *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(5.961.267.595)* | *(5.834.773.214)* |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (81.245.455) | (142.319.778) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (17.261.058.549) | (12.213.280.500) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 30.137.073.410 | 8.543.666.576 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 26 | 513.581.516 | 890.445.915 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 26 | (184.400.737) | (68.361.213) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 26 | 329.180.779 | 822.084.702 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 30.466.254.189 | 9.365.751.278 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | (8.254.926.982) | (1.801.768.340) |
| 52 | 16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại | 27.3 | 39.465.659 | 270.194.302 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 22.250.792.866 | 7.834.177.240 |
| 90 | 18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(VNĐ/cổ phiếu)* | 29 | 1.918 | 675 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM KHANG

| Lâm Ánh Tuyết | Lê Tấn Thắng | Bùi Đức Khang |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*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** | | **30.466.254.189** | **9.365.751.278** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 10, 12 | 1.079.931.137 | 1.057.593.515 |
| 03 | Dự phòng | 25 | 79.012.269 | 93.320.533 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (5.601.482.920) | (5.741.412.541) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 25 | 5.961.267.595 | 5.834.773.214 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **31.984.982.270** | **10.610.025.999** |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (12.572.570.718) | 15.641.077.162 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (52.590.827.450) | (2.734.148.294) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 87.600.601.795 | 9.158.613.586 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (357.967.367) | (1.214.544.686) |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (6.097.671.105) | (6.534.114.783) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 27.2 | (11.911.265.272) | (5.468.202.414) |
| 16 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (1.869.904.444) | (2.903.183.333) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **34.185.377.709** | **16.555.523.237** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (983.407.273) | (32.418.227) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | - | 1.000.000.000 |
| 23 | Tiền chi cho vay các đơn vị khác | | (25.010.000.000) | (11.400.000.000) |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (710.000.000) | (28.327.595.167) |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia | | 5.737.766.808 | 4.226.416.628 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư** | | **(20.965.640.465)** | **(34.533.596.766)** |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | Tiền vay nhận được | | 73.411.755.233 | 57.918.905.105 |
| 34 | Tiền chi trả gốc nợ vay | | (79.262.040.936) | (32.200.000.000) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (9.280.000.000) | (6.960.000.000) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính** | | **(15.130.285.703)** | **18.758.905.105** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*VNĐ*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| **50** | **(Giảm) tăng tiền thuần trong năm** | | **(1.910.548.459)** | **780.831.576** |
| **60** | **Tiền tồn đầu năm** | **4** | **4.073.227.330** | **3.292.395.754** |
| **70** | **Tiền tồn cuối năm** | **4** | **2.162.678.871** | **4.073.227.330** |

| Lâm Ánh Tuyết | Lê Tấn Thắng | Bùi Đức Khang |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 5 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc 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 2013 là 85 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 71).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### *2.3 Niên độ kế toán*

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

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

### *3.1 Tiền*

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

### *3.2 Hàng tồn kho*

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

Căn hộ, biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, biệt thự và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng sản phẩm bất động sản được trình bày trong mục hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

### *3.3 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### *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 trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

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

### 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.

### 3.6 *Khấu hao và khấu trừ*

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

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
| Máy móc thiết bị | 6 - 7 năm |
| Phương tiện vận tải | 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 5 năm |

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

### 3.7 *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 khấu hao 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 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 phố | 25 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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 năm tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

Việc chuyển thành bất động sản đầu tư khi và 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 hay phát triển. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi và chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu phát triển cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### 3.8 *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 và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.9 Chi phí trả trước*

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

### *3.10 Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### *3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### *3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

### *3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

### *3.14 Các khoản dự phòng*

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

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

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản 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.

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

### *3.16 Phân chia lợi nhuận*

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

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

### *3.17 Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu căn hộ*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

### *3.18 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 riêng.

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

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

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

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

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

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

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

### *3.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

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

### *3.20 Công cụ tài chính*

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và trái phiếu, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 4. TIỀN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Tiền mặt | 161.300.824 | 22.746.984 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.001.378.047 | 4.050.480.346 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.162.678.871** | **4.073.227.330** |

## 5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Khoản cho vay bên liên quan (*Thuyết minh số 28*) | 39.410.000.000 | 11.400.000.000 |
| Trái phiếu Nam Long | - | 3.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **39.410.000.000** | **14.400.000.000** |

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Phải thu bên liên quan (*Thuyết minh số 28*) | 64.787.436.818 | 89.733.803.490 |
| Phải thu bên thứ ba | 4.772.319.821 | 7.357.788.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **69.559.756.639** | **97.091.591.490** |

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Trả trước cho bên thứ ba *(i)* | 7.242.650.663 | 6.692.221.702 |
| Trả trước cho bên liên quan (*Thuyết minh số 28*) | 304.000.000 | 304.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **7.546.650.663** | **6.996.221.702** |

*(i)* Trả trước cho bên thứ ba chủ yếu thể hiện khoản trả trước cho Ban Đền bù Giải tỏa Huyện Bến Lức để đền bù giải tỏa cho các hộ dân thuộc dự án Khu dân cư Nam Khang – Bến Lức – Long An.

## 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Phải thu từ bên liên quan (*Thuyết minh số 28*) | 39.715.544.445 | 349.066.666 |
| Phải thu bên thứ ba | 12.017.500 | 330.226.431 |
| **TỔNG CỘNG** | **39.727.561.945** | **679.293.097** |

## 9. HÀNG TỒN KHO

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Chi phí sản xuất dở dang | 312.612.901.132 | 260.400.148.458 |
| *Trong đó:* | | |
| *Dự án bất động sản đang phát triển:* | | |
| *Khu dân cư Nam Khang* | *223.323.981.291* | *209.531.981.291* |
| *Nhà phố thương mại Long An (i)* | *26.345.385.295* | *29.144.472.295* |
| *14 nền ở Long An (i)* | *7.930.860.000* | *7.883.610.000* |
| *18 nền ở Cần Thơ* | *6.277.365.036* | *6.277.365.036* |
| *Nhà phố thương mại Hưng Long* | *3.667.322.617* | *3.667.322.617* |
| *Nhà phố thương mại Nam Âu* | *1.169.864.728* | *1.754.797.093* |
| *Công trình xây dựng:* | | |
| *Chung cư Ehome 3 - Tây Sài gòn* | *31.322.145.680* | - |
| *Chung cư Ehome 5 - Tân Thuận Đông* | *6.037.527.500* | - |
| *Chung cư Ehome 4 - Bình Dương* | *4.729.609.880* | - |
| *Khác* | *1.808.839.105* | *2.140.600.126* |
| Nguyên vật liệu | 868.892.981 | 490.818.205 |
| **TỔNG CỘNG** | **313.481.794.113** | **260.890.966.663** |

*(i)* Quyền sử dụng đất của 26 căn nhà và 14 lô đất tại Khu dân cư Vàm Cỏ Đông đã được đem thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 14)*.

## 10. 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 | 4.326.788.483 | 4.550.629.716 | 995.445.455 | 548.747.453 | 10.421.611.107 |
| Mua mới | 983.407.273 | - | - | 55.341.818 | 1.038.749.091 |
| Giảm khác (*) | (227.072.509) | (36.600.000) | - | (430.107.453) | (693.779.962) |
| Số cuối năm | 5.083.123.247 | 4.514.029.716 | 995.445.455 | 173.981.818 | 10.766.580.236 |
| *Đã khấu hao hết* | *127.890.000* | - | - | - | *127.890.000* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số đầu năm | 1.903.501.293 | 1.334.534.443 | 178.627.162 | 334.600.439 | 3.751.263.337 |
| Khấu hao trong năm | 670.601.373 | 213.599.960 | 99.544.548 | 24.854.544 | 1.008.600.425 |
| Giảm khác (*) | (176.411.555) | (8.124.431) | - | (296.213.979) | (480.749.965) |
| Số cuối năm | 2.397.691.111 | 1.540.009.972 | 278.171.710 | 63.241.004 | 4.279.113.797 |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Số đầu năm | 2.423.287.190 | 3.216.095.273 | 816.818.293 | 214.147.014 | 6.670.347.770 |
| Số cuối năm | 2.685.432.136 | 2.974.019.744 | 717.273.745 | 110.740.814 | 6.487.466.439 |

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định hữu hình sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 - Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | *VNĐ*<br>*Quyền sử dụng đất* |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Số dư đầu năm và cuối năm | 2.664.734.247 |
| **Giá trị khấu trừ** | |
| Số dư đầu năm | - |
| Số dư cuối năm | - |
| **Giá trị còn lại** | |
| Số dư đầu năm và cuối năm | 2.664.734.247 |

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 Việt Nam đồng đã được đem thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 14)*.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | *VNĐ*<br>*Nhà cửa và kiến trúc* |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Số dư đầu năm và cuối năm | 1.783.268.000 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| Số dư đầu năm | 11.888.452 |
| Khấu hao trong năm | 71.330.712 |
| Số dư cuối kỳ | 83.219.164 |
| **Giá trị còn lại** | |
| Số dư đầu năm | 1.771.379.548 |
| Số dư cuối năm | 1.700.048.836 |

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

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

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 454.545.456 | 75.757.576 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 71.330.712 | 11.888.452 |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 30.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*VNĐ*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh 13.1)* | 4.285.000.000 | 4.285.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác *(Thuyết minh 13.2)* | 117.364.231.834 | 116.654.231.834 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh 13.3)* | (312.862.251) | (233.849.982) |
| **TỔNG CỘNG** | **121.336.369.583** | **120.705.381.852** |

### *13.1 Đầu tư vào công ty con*

| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| *Tên công ty* | *Số tiền VND* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Số tiền VND* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | 3.960.000.000 | 66,00 | 3.960.000.000 | 66,00 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | 325.000.000 | 81,25 | 325.000.000 | 81,25 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.285.000.000** | | **4.285.000.000** | |

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("VLXDNK") là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310369196 do SKHĐT 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; và (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 một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002917 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2004. NV 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 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 và khảo sát công trình.

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### *13.2 Đầu tư dài hạn khác*

| | | *Số cuối năm* | | | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|---|
| *Tên đơn vị* | *Ngành nghề* | *Tổng vốn cổ phần (VNĐ'000)* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Số tiền VND'000* | *Số tiền VND'000* |
| *Đầu tư vào các công ty khác (i)* | | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | Kinh doanh nhà ở | 271.857.735 | 14,28 | 34.750.000 | 34.750.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Xây dựng và kinh doanh bất động sản | 1.096.754.750 | 3,8 | 18.359.590 | 18.359.590 |
| Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát | Xây dựng và kinh doanh bất động sản | 60.371.910 | 15,33 | 9.733.000 | 9.733.000 |
| Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát | Mua bán cổ phiếu và xây dựng | 155.600.000 | 0,97 | 2.250.000 | 2.250.000 |
| 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 | 1.533.300 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long | Kinh doanh bất động sản | 71.047.900 | 1 | 645.890 | 645.890 |
| Công ty cổ phần Nam Long VCD | Tư vấn, thiết kế và xây dựng | 693.684.110 | 0,66 | 4.544.110 | 4.544.110 |
| | | | | **71.815.890** | **71,815,890** |
| *Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")* | | | | | |
| 63 căn nhà thương mại tại tỉnh Long An *(ii)* | | | | 26.449.529 | 26.449.529 |
| Khu dân cư Vàm Cỏ Đông *(iii)* | | | | 15.671.000 | 15.671.000 |
| Khu dân cư Nam Long Hồng Phát | | | | 3.427.813 | 2.717.813 |
| | | | | **45.548.342** | **44.838.342** |
| **TỔNG CỘNG** | | | | **117.364.232** | **116.654.232** |

*(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 quyền kiểm soát.

*(ii)* BCC với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long nhằm phát triển dự án 63 căn hộ thương mại trên diện tích 8.369,5 mét vuông tại tỉnh Long An. Theo Hợp đồng, Công ty sẽ nhận được 34,5% lợi nhuận.

*(iii)* BCC với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long nhằm phát triển dự án Khu dân cư Vàm Cỏ Đông trên diện tích 36 hecta tại tỉnh Long An. Theo Hợp đồng, Công ty được 10,69% lợi nhuận.

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### *13.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn*

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Năm nay* | *Năm trước* |
| Số đầu năm | 233.849.982 | 140.529.449 |
| *Tăng*: Dự phòng trích lập trong năm | 79.012.269 | 93.320.533 |
| Số cuối năm | **312.862.251** | **233.849.982** |
| *Trong đó:* | | |
| *Dự phòng giảm giá đầu tư vào các khoản đầu tư dài hạn khác* | 312.862.251 | 233.849.982 |

## 14. VAY NGẮN HẠN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Các khoản vay ngân hàng *(i)* | 44.139.504.065 | 49.989.789.768 |

*(i)* Công ty có khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức lên đến 50.000.000.000 Việt Nam đồng.

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

| *Số hợp đồng* | *Số cuối năm* | *Kỳ hạn và ngày đáo hạn* | *Lãi suất (%/năm)* |
|---|---|---|---|
| | *VNĐ* | | |
| Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-20110 1128 ngày 22 tháng 11 năm 2011 và hợp đồng sửa đổi bổ sung HĐTD số 1702-LAV-201300848 ngày 12 tháng 11 năm 2013 với hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000 VNĐ'000 | 44.139.504.065 | Thanh toán trong vòng 12 tháng tính theo từng lần giải ngân (lần giải ngân đầu tiên: ngày 24 tháng 11 năm 2011) | Từ 11,5 đến 12 |

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

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của trụ sở công ty tại số 147-149 Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, quyền sử dụng đất của 26 căn nhà và 14 lô đất tại khu dân cư Vàm Cỏ Đông, và 17 lô đất tại Khu dân cư Vàm Cỏ Đông (bảo lãnh bởi Công ty mẹ) đã được cầm cố để đảm bảo cho hạn mức tín dụng liên quan đến khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh 8, thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 9 và 11)*.

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Phải trả bên thứ ba | 69.505.737.573 | 27.303.134.900 |
| Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 28)* | 7.248.783.684 | 5.710.986.730 |
| **TỔNG CỘNG** | **76.754.521.257** | **33.014.121.630** |

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số đầu năm* | *Số cuối năm* |
| Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh 28)* | 36.782.761.000 | 4.614.444.000 |
| Người mua trả tiền trước | - | 96.739.400 |
| **TỔNG CỘNG** | **36.782.761.000** | **4.711.183.400** |

## 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 27.2)* | 7.832.950.128 | 11.489.288.418 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.301.317.824 | 1.899.976.399 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 73.230.481 | 109.540.700 |
| **TỔNG CỘNG** | **9.207.498.433** | **13.498.805.517** |

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Chi phí xây dựng | 741.084.203 | 1.490.321.339 |
| Chi phí lãi vay | - | 136.403.510 |
| Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp | 99.974.400 | 99.974.400 |
| Chi phí khác | - | 24.103.745 |
| **TỔNG CỘNG** | **841.058.603** | **1.750.802.994** |

## 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

*VNĐ*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Phải trả khác bên liên quan (*Thuyết minh số 28*) | 153.797.654.441 | 145.386.766.441 |
| Đất nhận được từ các cá nhân cho việc phát triển dự án *(i)* | 2.196.733.000 | 2.196.733.000 |
| Phải trả khác | 1.648.141.839 | 1.277.678.777 |
| **TỔNG CỘNG** | **157.642.529.280** | **148.861.178.218** |

*(i)* Số dư thể hiện giá trị của 7.126 $m^2$ đất nông nghiệp nhận từ những cá nhân 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.

## 20. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG CHI PHÍ BẢO HÀNH

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 2.503.083.770 | 2.978.109.268 |
| Tăng trong năm | 3.008.949.491 | 1.109.112.718 |
| Sử dụng trong năm | (261.162.678) | (699.001.894) |
| Hoàn nhập dự phòng không sử dụng | (332.127.057) | (885.136.322) |
| **Số dư cuối năm** | **4.918.743.526** | **2.503.083.770** |

## 21. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 1.837.607.475 | 3.800.689.539 |
| Trích lập quỹ (*Thuyết minh số 22.1*) | 2.670.095.144 | 940.101.269 |
| Sử dụng quỹ | (1.869.904.444) | (2.903.183.333) |
| **Số cuối năm** | **2.637.798.175** | **1.837.607.475** |

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*VNĐ*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm trước** | | | | | |
| Số đầu năm | 116.000.000.000 | 71.408.100.000 | 8.802.319.270 | 65.558.154.519 | 261.768.573.789 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 7.834.177.240 | 7.834.177.240 |
| Cổ tức đã công bố và chi trả | - | - | - | (6.960.000.000) | (6.960.000.000) |
| Trích lập quỹ *(i)* | - | - | 391.708.862 | (1.331.810.131) | (940.101.269) |
| Số cuối năm | 116.000.000.000 | 71.408.100.000 | 9.194.028.132 | 65.100.521.628 | 261.702.649.760 |
| **Năm hiện hành** | | | | | |
| Số đầu năm | 116.000.000.000 | 71.408.100.000 | 9.194.028.132 | 65.100.521.628 | 261.702.649.760 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 22.250.792.866 | 22.250.792.866 |
| Cổ tức đã công bố và chi trả | - | - | - | (9.280.000.000) | (9.280.000.000) |
| Trích lập quỹ *(i)* | - | - | 1.112.539.643 | (3.782.634.787) | (2.670.095.144) |
| Số cuối năm | 116.000.000.000 | 71.408.100.000 | 10.306.567.775 | 74.288.679.707 | 272.003.347.482 |

*(i)* Số còn lại là khoản trích lập cho quỹ khen thưởng, phúc lợi *(Thuyết minh số 21)*.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 22.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

| | *Số cuối năm* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Số lượng cổ phiếu* | *%* | *Số tiền (VNĐ'000)* | *Số lượng cổ phiếu* | *%* | *Số tiền (VNĐ'000)* |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | 6.422.400 | 55,37 | 64.224.000 | 6.422.400 | 55,37 | 64.224.000 |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | 1.410.760 | 12,16 | 14.107.600 | 1.410.760 | 12,16 | 14.107.600 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC | 450.000 | 3,88 | 4.500.000 | 450.000 | 3,88 | 4.500.000 |
| Ông Quách Kim Đông | 330.000 | 2,84 | 3.300.000 | 330.000 | 2,84 | 3.300.000 |
| Ông Bùi Đức Khang | 297.000 | 2,56 | 2.970.000 | 297.000 | 2,56 | 2.970.000 |
| Ông Hoàng Nguyên Đán | 122.200 | 1,05 | 1.222.000 | 122.200 | 1,05 | 1.222.000 |
| Bà Nguyễn Thị Hương | 49.500 | 0,43 | 495.000 | 49.500 | 0,43 | 495.000 |
| Ông Từ Công Thương | 30.000 | 0,26 | 300.000 | 30.000 | 0,26 | 300.000 |
| Ông La Văn Hiển | 10.940 | 0,09 | 109.400 | 10.940 | 0,09 | 109.400 |
| Ông Lê Tấn Thắng | 27.500 | 0,24 | 275.000 | 27.500 | 0,24 | 275.000 |
| Cổ đông khác | 2.449.700 | 21,12 | 24.497.000 | 2.449.700 | 21,12 | 24.497.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **11.600.000** | **100** | **116.000.000** | **11.600.000** | **100** | **116.000.000** |

### 22.3 *Cổ tức*

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Năm nay* | *Năm trước* |
| **Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm báo cáo tài chính** | **9.280.000.000** | **6.960.000.000** |
| *Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông* | | |
| *Cổ tức cho năm 2012: 800 VNĐ/cổ phiếu* | *9.280.000.000* | *-* |
| *Cổ tức cuối năm 2011: 600 VNĐ/cổ phiếu* | *-* | *6.960.000.000* |

## 23. DOANH THU

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

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 303.556.641.235 | 140.125.578.370 |
| Doanh thu từ bán nhà và đất ở | 11.439.960.034 | 7.283.717.212 |
| Doanh thu bán nguyên vật liệu | - | 540.767.631 |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ | - | 7.635.455 |
| **TỔNG DOANH THU** | **314.996.601.269** | **147.957.698.668** |
| Hàng bán trả lại | (5.514.545.455) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **309.482.055.814** | **147.957.698.668** |

### 23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Cổ tức được chia | 668.958.750 | 3.359.552.322 |
| Lãi tiền gửi | 4.932.524.170 | 861.354.260 |
| Khác | - | 21.700.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **5.601.482.920** | **4.242.606.582** |

## 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 256.776.028.186 | 121.906.984.771 |
| Giá vốn bán nhà và đất ở | 4.446.619.163 | 2.932.200.227 |
| Giá vốn bán nguyên vật liệu | - | 533.759.651 |
| **TỔNG CỘNG** | **261.222.647.349** | **125.372.944.649** |

## 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lãi vay | 5.961.267.595 | 5.834.773.214 |
| Tiền lãi do thanh toán chậm | 341.234.107 | - |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 79.012.269 | 93.320.533 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.381.513.971** | **5.928.093.747** |

## 26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **513.581.516** | **890.445.915** |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành | 332.127.057 | 885.136.322 |
| Thu nhập khác | 181.454.459 | 5.309.593 |
| **Chi phí khác** | **(184.400.737)** | **(68.361.213)** |
| Phạt thuế | (184.400.737) | (24.359.617) |
| Chi phí khác | - | (44.001.596) |
| **THU NHẬP THUẦN** | **329.180.779** | **822.084.702** |

## 27. 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.

### *27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành*

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 7.885.913.364 | 1.788.136.523 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước | 369.013.618 | 13.631.817 |
| **TỔNG CỘNG** | **8.254.926.982** | **1.801.768.340** |

### *27.2 Thuế TNDN hiện hành*

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

## 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 27.2 *Thuế TNDN hiện hành* (tiếp theo)

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** | **30.466.254.189** | **9.365.751.278** |
| **Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán** | | |
| Thay đổi dự phòng bảo hành | 2.415.659.756 | (475.025.498) |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ | 504.272.199 | 455.995.581 |
| Trích quỹ trợ cấp thôi việc phải trả | 190.816.250 | 300.742.400 |
| Phạt thuế | 184.400.537 | 24.359.617 |
| Chi phí thưởng và thù lao HĐQT không được giảm trừ | 123.000.000 | 419.611.111 |
| Thay đổi dự phòng đầu tư dài hạn | 79.012.269 | 93.320.533 |
| Thu nhập từ cổ tức | (668.958.750) | (3.359.552.322) |
| Chi phí phải trả | (1.750.802.994) | 1.161.739.769 |
| **Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành** | **31.543.653.456** | **7.986.942.469** |
| Thuế TNDN ước tính năm hiện hành | 7.885.913.364 | 1.996.735.617 |
| Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC | - | (208.599.094) |
| **Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ** | **7.885.913.364** | **1.788.136.523** |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 11.489.288.418 | 15.155.722.492 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước | 369.013.618 | 13.631.817 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (11.911.265.272) | (5.468.202.414) |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối năm** | **7.832.950.128** | **11.489.288.418** |

### 27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

*VNĐ*

| | *Bảng cân đối kế toán riêng* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* | *Năm nay* | *Năm trước* |
| ***Tài sản thuế TNDN hoãn lại*** | | | | |
| Bảo hành công trình | 1.082.123.576 | 625.770.943 | 456.352.633 | (118.756.374) |
| Trợ cấp thôi việc | 273.221.575 | 262.775.000 | 10.446.575 | 75.185.600 |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn | 68.829.695 | 58,462,495 | 10,367,200 | 23,330,133 |
| Chi phí trích trước | - | 437,700,749 | (437,700,749) | 290,434,943 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.424.174.846** | **1,384,709,187** | | |
| ***Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh*** | | | ***39.465.659*** | ***270.194.302*** |

## 28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *VNĐ*<br>*Số tiền* |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 303.096.620.326 |
| | | Chi tiền cho mượn tạm | 53.000.000,000 |
| | | Nhận Góp vốn vào khu dân cư Nam Khang 123ha Long An | 8.230.000.000 |
| | | Chi trả cổ tức | 5.137.920.000 |
| | | Phí tư vấn quản lý dự án | 3.774.840.000 |
| | | Cho vay | 3.210.000.000 |
| | | Thu hồi vốn gốc trái phiếu | 3.000.000.000 |
| | | Thu lãi trái phiếu | 221.666.667 |
| | | Lãi cho vay | 212.216.667 |
| | | Phí quản lý nền Long An | 127.875.000 |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Bên liênquan | Chi tiền cho vay | 24.800.000.000 |
| | | Tiền lãi cho vay | 4.352.594.445 |
| | | Doanh thu dịch vụ | 454.545.456 |
| Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang | Công ty con | Mua nguyên vật liệu | 7.443.607.628 |
| | | Dịch vụ vận chuyển | 706.658.300 |
| | | Lợi nhuận được chia | 594.000.000 |
| | | Doanh thu dịch vụ | 54.545.454 |
| Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát | Bên liên quan | Góp vốn dự án | 710.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | Bên liên quan | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 342.564.545 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | Công ty con | Doanh thu dịch vụ | 120.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sàn giao dịch BĐS Nam Long | Bên liên quan | Hoa hồng môi giới | 58.745.455 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long | Bên liên quan | Cung cấp dịch vụ | 45.064.270 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long | Bên liên quan | Ký quỹ thuê đất | 25.000.000 |
| | | Cung cấp dịch vụ | 3.480.000 |

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

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị:

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *Năm nay* | *Năm trước* |
| Thu nhập Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 2.704.465.832 | 3.023.315.383 |

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* *Phải thu (Phải trả)* |
|---|---|---|---|
| ***Đầu tư ngắn hạn*** *(Thuyết minh số 5)* | | | |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD *(i)* | Bên liên quan | Cho vay | 36.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long *(i)* | Công ty mẹ | Cho vay | 3.210.000.000 |
| | | | **39.410.000.000** |

*(i)* Đây là khoản cho vay các bên liên quan và được hưởng lãi suất từ 13% - 14%/ năm.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu khách hàng*** *(Thuyết minh số 6)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 62.976.429.200 |
| Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long | Bên liên quan | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 787.570.618 |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Bên liên quan | Doanh thu dịch vụ | 500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | Bên liên quan | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 376.821.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | Công ty con | Doanh thu dịch vụ | 132.000.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn | Bên liên quan | Doanh thu từ hợp đồng xây dựng | 14.616.000 |
| | | | **64.787.436.818** |
| ***Phải thu khác*** *(Thuyết minh số 8)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Thu tiền mượn tạm *(i)* | 35.000.000.000 |
| | | Lãi cho vay | 212.216.667 |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Bên liên quan | Lãi cho vay | 4.503.327.778 |
| | | | **39.715.544.445** |

*(i)* Đây là tiền cho mượn tạm bên liên quan, không có lãi suất và sẽ được hoàn trả khi có yêu cầu.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Trả trước cho người bán*** *(Thuyết minh số 7)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Tạm ứng phí quản lý dự án | 304.000.000 |

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

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

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *VNĐ*<br>*Phải thu (Phải trả)* |
|---|---|---|---|
| ***Ký quỹ ngắn hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long *(i)* | Công ty mẹ | Ký quỹ thi công công trình | 390.000.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long | Bên liên quan | Ký quỹ nhà công nhân | 25.000.000 |
| | | | **415.000.000** |

*(i)* Ký quỹ ngắn hạn là khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long để xây dựng 31 căn nhà phố chợ và các công trình hạ tầng tại dự án 36 hecta – tỉnh Long An.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Phải trả nhà cung cấp*** *(Thuyết minh số 15)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Chi phí quản lý | (2.396.310.000) |
| Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Nam Khang | Bên liên quan | Dịch vụ vận chuyển | (22.179.300) |
| | | Mua nguyên vật liệu | (4.830.294.384) |
| | | | **(7.248.783.684)** |
| ***Người mua trả tiền trước*** *(Thuyết minh số 16)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long | Công ty mẹ | Trả trước cho hợp đồng xây dựng | (36.782.761.000) |
| ***Phải trả khác*** *(Thuyết minh số 19)* | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long *(i)* | Công ty mẹ | Tiền nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | (153.616.766.441) |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Bên liên quan | Tiền ký quỹ đã nhận | (150.000.000) |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | Công ty con | Tiền ký quỹ đã nhận | (30.888.000) |
| | | | **(153.797.654.441)** |

*(i)* Đây là khoản tiền nhận từ 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.

## 29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

## 29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

*VNĐ*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*VNĐ*) | 22.250.792.866 | 7.834.177.240 |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông | 11.600.000 | 11.600.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*VNĐ*) | 1.918 | 675 |

Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và cho đến ngày của báo cáo tài chính riêng.

## 30. CÁC CAM KẾT

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Đến một năm | 454.545.455 | 454.545.455 |
| Từ một đến ba năm | 378.787.879 | 833.333.334 |
| **TỔNG CỘNG** | **833.333.334** | **1.287.878.789** |

***Cam kết vốn***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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* |
|---|---|---|---|
| Thi công chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn 1 – Bình Tân | 154.254.402.733 | 83.733.461.523 | 70.520.941.210 |
| Thi công chung cư Ehome 4 DA Vĩnh Phú – Bình Dương | 27.002.911.334 | 7.598.174.241 | 19.404.737.093 |
| Thi công cư xá Nam Long Bắc Sài Gòn – Bình Dương | 23.114.049.655 | 16.413.688.922 | 6.700.360.733 |
| Thi công chung cư Ehome 5, P. Tân Thuận Đông – Q.7 | 6.348.190.200 | 2.801.380.780 | 3.546.809.420 |
| Thi công hạ tầng dự án Bình Dương | 5.294.376.978 | 3.184.129.595 | 2.110.247.383 |
| Thi công 20 căn nhà phố TM dọc TL 830 Long An | 1.319.708.001 | 736.793.200 | 582.914.801 |
| Thi công hạ tầng chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn 1 – BT | 519.676.962 | - | 519.676.962 |
| Thi công nhà mẫu Ehome 5, P. Tân Thuận Đông – Q.7 | 336.466.610 | 86.939.110 | 249.527.500 |
| Sửa chữa và ốp mới alu mái canopy khu phố TM E2 – Q.7 | 161.558.650 | 116.239.200 | 45.319.450 |
| **TỔNG CỘNG** | **218.351.341.123** | **114.670.806.571** | **103.680.534.552** |

## 31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

*Rủi ro thị trường*

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

*Rủi ro lãi suất*

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

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

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

*VNĐ*

| | *Tăng/ giảm điểm cơ bản* | *Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế* |
|---|---|---|
| **Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013** | | |
| VNĐ | +200 | (419.768.252) |
| VNĐ | -200 | 419.768.252 |
| **Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012** | | |
| VNĐ | +200 | (459.165.624) |
| VNĐ | -200 | 459.165.624 |

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

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

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

*Rủi ro ngoại tệ*

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 vì không có giao dịch đồng tiền khác với đồng tiền kế toán của Công ty.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

*Rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

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

*Phải thu khách hàng*

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

Ban Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

| | *Tổng cộng* | *Không quá hạn và không bị suy giảm* | *Quá hạn nhưng không bị suy giảm* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | *< 90 ngày* | *91–180 ngày* | *> 180 ngày* |
| 31 tháng 12 năm 2013 | 109.287.318.584 | 108.180.647.102 | 236.087.693 | 474.000.000 | 396.583.789 |
| 31 tháng 12 năm 2012 | 97.770.884.587 | 90.977.721.587 | 1.314.259.000 | 395.904.000 | 5.083.000.000 |

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

| | *VNĐ* |
|---|---|
| | *Dưới 1 năm* |
| **31 tháng 12 năm 2013** | |
| Các khoản vay và nợ | 44.139.504.065 |
| Phải trả người bán | 76.754.521.257 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả | 160.464.864.871 |
| | **281.358.890.193** |
| **31 tháng 12 năm 2012** | |
| Các khoản vay và nợ | 49.989.789.768 |
| Phải trả người bán | 33.014.121.630 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả | 151.352.389.169 |
| | **234.356.300.567** |

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

***Tài sản đảm bảo***

Công ty đã sử dụng tài sản làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày tại các Thuyết minh số 9, 11 và 14.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## 32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

*VNĐ*

| | *Giá trị ghi sổ* | | | | *Giá trị hợp lý* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | | |
| **Tài sản tài chính** | | | | | | |
| Đầu tư dài hạn | 121.336.369.583 | (312.862.251) | 120.705.381.852 | (233.849.982) | 121.023.507.332 | 120.471.531.870 |
| Phải thu khách hàng | 69.559.756.639 | - | 97.091.591.490 | - | 69.559.756.639 | 97.091.591.490 |
| Phải thu khác | 39.727.561.945 | - | 679.293.097 | - | 39.727.561.945 | 679.293.097 |
| Tiền | 2.162.678.871 | - | 4.073.227.330 | - | 2.162.678.871 | 4.073.227.330 |
| Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn khác | 905.456.700 | - | 1.016.782.793 | - | 905.456.700 | 1.016.782.793 |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 80.200.000 | - | 10.000.000 | - | 80.200.000 | 10.000.000 |
| **Tổng cộng** | **233.772.023.738** | **(312.862.251)** | **223.576.276.562** | **(233.849.982)** | **233.459.161.487** | **223.342.426.580** |

*VNĐ*

| | *Giá trị ghi sổ* | | *Giá trị hợp lý* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | |
| Vay và nợ | 44.139.504.065 | 49.989.789.768 | 44.139.504.065 | 49.989.789.768 |
| Phải trả người bán | 76.754.521.257 | 33.014.121.630 | 76.754.521.257 | 33.014.121.630 |
| Phải trả khác | 157.642.529.280 | 148.861.178.218 | 157.642.529.280 | 148.861.178.218 |
| Các khoản phải trả dài hạn khác | 2.822.335.591 | 2.491.210.951 | 2.822.335.591 | 2.491.210.951 |
| **Tổng cộng** | **281.358.890.193** | **234.356.300.567** | **281.358.890.193** | **234.356.300.567** |

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính riêng.

| | | |
|---|---|---|
| Lâm Ánh Tuyết<br>Người lập | Lê Tấn Thắng<br>Kế toán trưởng | Bùi Đức Khang<br>Giám đốc |

Ngày 15 tháng 3 năm 2014