

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2012



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 37

12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

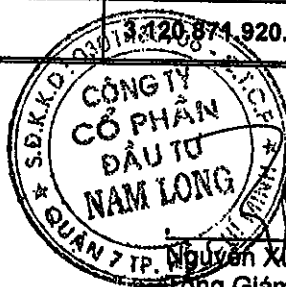
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.427.420.283.034	2.403.712.163.568
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	130.481.639.385	141.617.797.269
111	1. Tiền		94.336.300.181	28.767.843.542
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.145.339.204	112.849.953.727
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		236.147.806.463	179.215.478.635
131	1. Phải thu khách hàng	5	167.194.528.727	97.638.882.169
132	2. Trả trước cho người bán	6	50.239.117.991	53.244.912.094
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.891.446.305	28.508.970.932
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(177.286.560)	(177.286.560)
140	III. Hàng tồn kho		2.035.409.616.118	2.058.998.793.509
141	1. Hàng tồn kho	8	2.035.409.616.118	2.058.998.793.509
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		25.381.221.068	23.880.094.155
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.811.272.612	362.986.339
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.313.690.080	2.804.993.114
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		458.902.942	490.529.348
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		15.797.355.434	20.221.585.354
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		693.451.637.860	490.994.437.381
220	I. Tài sản cố định		54.264.796.854	53.284.857.484
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	43.000.200.669	43.062.320.941
222	Nguyên giá		58.114.446.476	55.879.423.017
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.114.245.807)	(12.817.102.076)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	9.900.691.359	10.177.525.203
228	Nguyên giá		11.967.645.655	11.930.326.855
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.066.954.296)	(1.752.801.652)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.363.904.826	45.011.340
240	II. Bất động sản đầu tư	11	78.406.230.929	82.253.298.015
241	1. Nguyên giá		92.607.354.815	92.607.354.815
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.201.123.886)	(10.354.056.800)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		447.284.553.955	270.433.662.035
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	12	160.723.083.072	172.877.681.564
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13	286.561.470.883	97.555.980.471
270	IV. Tài sản dài hạn khác		107.957.643.171	77.198.643.796
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	22.567.719.133	17.475.191.139
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		82.078.550.211	56.376.874.772
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.311.373.827	3.346.577.885
269	V. Lợi thế thương mại		5.538.412.951	7.823.976.051
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.120.871.920.894	2.894.706.600.949

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.580.346.736.725	1.382.189.247.125
310	I. Nợ ngắn hạn		1.372.975.274.747	1.183.755.722.119
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	514.877.250.949	295.414.917.847
312	2. Phải trả người bán	16	55.766.286.865	72.916.136.973
313	3. Người mua trả tiền trước	17	349.108.878.604	369.759.185.389
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	94.491.082.161	111.001.143.818
315	5. Phải trả người lao động	19	4.231.744.783	16.197.906.904
316	6. Chi phí phải trả		90.211.706.339	122.820.391.337
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng		1.804.293.563	-
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	257.422.908.835	180.204.802.814
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	5.061.142.648	15.441.237.037
330	II. Nợ dài hạn		207.371.461.978	198.433.525.006
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	6.838.328.547	6.171.067.005
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	144.707.244.978	172.747.244.978
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		49.919.396.628	13.329.738.735
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		5.906.491.825	6.185.474.288
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.256.131.568.071	1.229.615.188.256
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	1.256.131.568.071	1.229.615.188.256
411	1. Vốn cổ phần		637.060.260.000	615.719.470.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		433.701.500.923	432.054.601.871
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	(18.359.590.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		978.767.790	978.767.790
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.072.822.596	7.072.822.596
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.030.833.577	4.057.115.657
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.646.973.185	188.092.000.342
500	C. LỢI ÍCH CÒ ĐỒNG THIỂU SỞ		284.393.616.098	282.902.165.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.120.871.920.894	2.894.706.600.949

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	230.465.492.168	441.519.839.575
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(48.940.402)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	230.416.551.766	441.519.839.575
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(137.214.447.448)	(300.345.865.090)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		93.202.104.318	141.173.974.485
21	6. Doanh thu tài chính	25.2	5.978.935.201	18.443.186.845
22	7. Chi phí tài chính	27	(19.970.520.053)	(14.570.821.438)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.127.445.717)	(13.850.173.371)
24	8. Chi phí bán hàng		(11.624.038.231)	(29.357.541.928)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(64.344.348.409)	(74.920.025.081)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.242.132.826	40.768.772.883
31	11. Thu nhập khác	28	22.184.093.422	23.148.790.293
32	12. Chi phí khác	28	(1.171.615.186)	(328.181.477)
40	13. Lợi nhuận khác	28	21.012.478.236	22.820.608.816
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết		967.041.508	785.326.812
60	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		25.221.652.570	64.374.708.511
61	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(8.792.043.012)	(25.110.463.169)
62	17. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại		(7.604.551.401)	1.574.849.332
70	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.825.058.157	40.839.094.674
	Phân bổ cho:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		1.605.057.729	23.821.927.189
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.220.000.428	17.017.167.485



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
80	Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)		114	415



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		25.221.652.570	64.374.708.511
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10, 11	6.856.904.370	7.335.785.594
03	Các khoản dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.816.185.201)	(39.203.575.458)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết		(967.041.508)	(785.326.812)
07	Chi phí lãi vay		19.127.445.717	13.850.173.371
	Phân bổ lợi thế thương mại		2.285.563.100	2.272.928.940
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		46.708.339.048	47.844.694.146
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(64.528.536.140)	133.613.637.934
10	Tăng hàng tồn kho		(55.632.454.744)	(206.047.269.935)
11	Giảm các khoản phải trả		(4.287.355.913)	(150.185.034.344)
12	Tăng chi phí trả trước		(8.826.377.367)	(489.447.963)
13	Tiền lãi vay đã trả		(83.893.710.820)	(21.674.069.109)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.560.405.789)	(20.445.570.576)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.071.404.054)	(15.533.750.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(197.091.905.779)	(232.916.810.079)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.030.472.987)	(1.862.623.088)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		10.750.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(4.930.950.068)	(87.636.731.110)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	11.733.336.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		5.805.435.201	25.827.122.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.145.237.854)	(51.938.895.848)

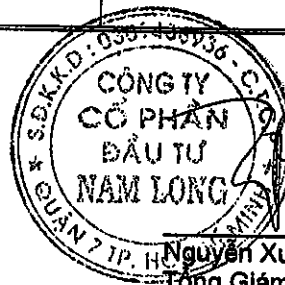


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		6.588.209.052	-
33	Tiền vay nhận được		361.150.333.237	365.091.575.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(177.453.900.135)	(147.571.013.160)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(32.901.310.800)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(1.183.656.405)	(9.002.460.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		189.100.985.749	175.616.791.040
50	Giảm tiền thuần trong kỳ		(11.136.157.884)	(109.238.914.887)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		141.617.797.269	206.205.111.894
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	130.481.639.385	96.966.197.007

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ 10	ngày 24 tháng 10 năm 2012

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

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

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

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 25 tháng 8 năm 2009 phê duyệt việc chuyển trụ sở chính của Công ty về lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 do SKHĐT ký ngày 22 tháng 1 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam lên 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 do SKHĐT ký ngày 24 tháng 10 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam lên 955.135.230 ngàn đồng Việt Nam

Vào Ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 30 tháng 9 năm 2012 là: 112 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 113 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính 3 tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2012. Các báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một kỳ kế toán với kỳ kế toán của công ty mẹ, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán do Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 47 năm

Quyền sử dụng đất

47 năm

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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

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

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

3.12 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

3.13 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.14 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Nghệp vụ	VAS 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghệp vụ	VAS 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Nhóm Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Nhóm Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất nếu Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 201 cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2012 là không trọng yếu, xét trên khía cạnh tổng thể.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.19 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.23 Trái phiếu

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	14.297.829.885	3.232.761.855
Tiền gửi ngân hàng	80.038.470.296	25.535.081.687
Các khoản tương đương tiền	36.145.339.204	112.849.953.727
TỔNG CỘNG	130.481.639.385	141.617.797.269

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 6% -9% /năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải thu tiền bán căn hộ	67.650.199.952	82.274.212.570
Phải thu các bên liên quan	99.544.328.775	15.364.669.599
TỔNG CỘNG	167.194.528.727	97.638.882.169

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	31.396.133.815	33.050.200.127
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	18.842.984.176	20.194.711.967
TỔNG CỘNG	50.239.117.991	53.244.912.094

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.554.854.749	8.339.671.095
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	-	9.006.437.049
Phải thu Công ty TNHH Mì pha	4.860.174.729	6.107.228.751
Phải thu phí môn bài chi hộ	872.166.180	729.188.342
Các khoản phải thu khác	7.604.250.647	4.326.445.695
TỔNG CỘNG	18.891.446.305	28.508.970.932

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.987.627.627.147	1.976.803.538.561
Thành phẩm	47.529.612.206	82.018.468.273
Hàng hóa	252.376.765	176.786.675
TỔNG CỘNG	2.035.409.616.118	2.058.998.793.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Dự án Long An	1.141.518.297.184	1.023.002.643.093
Dự án Nguyễn Sơn	263.162.228.733	258.282.748.614
Dự án Tân Thuận Đông (i)	113.142.113.685	140.413.317.405
Dự án Bình Dương (i)	151.608.671.155	128.319.683.390
Dự án Cần Thơ (i)	107.101.004.022	116.078.384.432
Khu dân cư 8C	81.080.685.311	78.305.714.212
Dự án Phước Long B – Mở rộng (i)	42.333.710.425	39.239.650.918
Dự án Tiên Hùng	31.391.766.676	148.003.286.788
Dự án Phước Long B – Cao tầng	12.022.837.037	11.724.979.409
Dự án Long Thành Mỹ	12.530.399.096	11.564.924.372
Dự án Nhơn Trạch	10.715.394.166	10.700.694.166
Ehome - 2	-	-
Các dự án khác	21.020.519.657	11.167.511.762
TỔNG CỘNG	1.987.627.627.147	1.976.803.538.561

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Tân Thuận Đông, dự án Cần Thơ, dự án Bình Dương và dự án Phước Long B đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 15.1).

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	38.083.042.085	6.104.803.301	6.081.631.988	4.481.484.265	1.128.461.378	55.879.423.017
Mua mới	-	126.940.318	159.000.000	2.395.525.410	-	2.681.465.728
Thanh lý	-	-	-	(432.156.555)	(14.285.714)	(446.442.269)
Số cuối năm	38.083.042.085	6.231.743.619	6.240.631.988	6.444.853.120	1.114.175.664	58.114.446.476
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(5.023.994.068)	(2.313.564.735)	(2.036.777.118)	(2.834.826.012)	(607.940.143)	(12.817.102.076)
Khấu hao trong năm	(511.527.492)	(695.880.185)	(542.130.785)	(706.282.290)	(239.863.888)	(2.695.684.240)
Thanh lý	-	-	-	387.826.628	10.714.281	398.540.909
Số cuối năm	(5.535.521.560)	(3.009.444.920)	(2.578.907.903)	(3.153.281.674)	(837.089.750)	(15.114.245.807)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	33.059.048.017	3.791.238.566	4.044.854.870	1.646.658.253	520.521.235	43.062.320.941
Số cuối năm	32.547.520.525	3.222.298.699	3.661.724.085	3.291.571.446	277.085.914	43.000.200.669
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	27.847.266.780	-	-	-	-	27.847.266.780

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Quyền sử dụng nhân hiệu	Khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	9.394.050.727	2.351.406.128	-	184.870.000	11.930.326.855
Mua mới	-	62.532.000	-	-	62.532.000
Thanh lý	-	(25.213.200)	-	-	(25.213.200)
Số cuối kỳ	9.394.050.727	2.388.724.928	-	184.870.000	11.967.645.655
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(370.484.743)	(1.248.799.695)	-	(133.517.214)	(1.752.801.652)
Khấu hao trong năm	(30.949.930)	(262.559.975)	-	(20.642.739)	(314.152.644)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(401.434.668)	(1.511.359.670)	-	(154.159.958)	(2.066.954.296)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	9.023.565.984	1.102.606.433	-	51.352.786	10.177.525.203
Số cuối kỳ	8.992.616.059	877.365.258	-	30.710.042	9.900.691.359
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	6.961.251.803	-	-	-	6.961.251.803

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
Số cuối kỳ	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(882.152.653)	(9.471.904.147)	(10.354.056.800)
Tăng trong năm	(413.523.092)	(3.433.543.994)	(3.847.067.086)
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	(1.295.675.745)	(12.905.448.141)	(12.201.123.886)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	17.213.487.014	65.039.811.001	82.253.298.015
Số cuối kỳ	16.799.963.922	61.606.267.007	78.406.230.929
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (thuyết minh số 22)	16.937.804.953	62.750.781.664	79.688.586.617

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại Ngày 30 tháng 9 năm 2012. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	4.197.004.057	4.190.409.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 12.2)	156.526.079.015	168.687.272.564
TỔNG CỘNG	160.723.083.072	172.877.681.564

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Việt Hán	Dịch vụ	404.200	25	4.042.000.000	4.197.004.057	404.200	25
TỔNG CỘNG				4.042.000.000	4.197.004.057	4.042.000.000	4.190.409.000

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011		
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	22.125.160.447	30	22.400.000.000	33.903.272.564
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Xây dựng và bất động sản	45	134.784.000.000	134.400.918.568	45	134.784.000.000	134.784.000.000
TỔNG CỘNG			157.184.000.000	156.526.079.015		157.184.000.000	168.687.272.564

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Các khoản đầu tư dài hạn		
Đầu tư vào các công ty khác (i)		
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nam Việt	2.250.000.000	2.250.000.000
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Ehome 3 (ii)	182.650.000.000	-
Dự án Phú Hữu (iii)	51.754.874.532	51.049.674.532
Dự án 9B7 (iv)	34.909.251.993	32.339.569.159
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Dự án Phước Long B	279.967.000	279.967.000
Dự án khác	3.080.607.578	-
TỔNG CỘNG	286.561.470.883	97.555.980.471

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

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

- (ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Indochina Home Bình Tân để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 27.563,3 mét vuông tại Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 65% sở hữu. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin Giấy phép đầu tư cho dự án.
- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 169.419 mét vuông tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu.
- (iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B-7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí nâng cấp văn phòng	6.979.327.788	9.372.425.521
Công cụ, dụng cụ	1.848.317.529	1.894.651.130
Phí tư vấn	3.844.672.856	1.379.484.955
Phí nhượng quyền thương mại	466.666.668	1.066.666.668
Chi phí hoạt động trả trước dài hạn	7.257.948.674	3.476.425.831
Chi phí khác	2.170.785.618	285.537.034
TỔNG CỘNG	22.567.719.133	17.475.191.139

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
<i>Bên cho vay</i>		
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	249.179.640.685	184.933.884.663
Phát hành trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay Công ty Indochina Home Bình Tân (i)	26.434.485.000	-
Vay các đơn vị và cá nhân khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	80.560.000.000	47.160.000.000
	406.174.125.685	282.093.884.663
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22</i>)	108.703.125.264	13.321.033.184
TỔNG CỘNG	514.877.250.949	295.414.917.847

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã lập một thỏa thuận vay ngắn hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc vào ngày giấy chứng nhận đầu tư được cấp cho BCC nhưng không muộn hơn 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

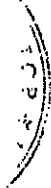
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

15. VAY VÀ NỢ NGÁN HẠN (tiếp theo)

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	VNĐ Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Phát triển TPHCM				
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011	92.719.379.500	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 27 tháng 4 năm 2011)	17%	57 quyền sử dụng đất ở Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 73-75 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8 và 11)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29 tháng 10 năm 2008	59.600.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14%	
Ngân hàng Kiên Long				
Hợp đồng vay số 1945523/11 ngày 1 tháng 8 năm 2011	58.069.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 11 tháng 8 năm 2011)	19,6%	Quyền sử dụng đất ở Phường Phước Long B Quận 9, Quyền sử dụng đất ở Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	38.791.261.185	Hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày giấy nhận nợ (bắt đầu từ ngày 22 tháng 11 năm 2011)	14%	Quyền sử dụng đất tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, và 87 lô đất ở Khu đô thị Vàm Cỏ Đông
TỔNG CỘNG				
			249.179.640.685	



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

15.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu (i)	17.560.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân khác (ii)	53.000.000.000	30.000.000.000
Vay phải trả Ông Nguyễn Xuân Quang	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	80.160.000.000	47.160.000.000

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

(ii) Vay ngắn hạn khác thể hiện các khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 18%/năm nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	55.756.537.781	69.750.536.973
Phải trả thầu phụ - bên liên quan	9.729.084	3.165.600.000
TỔNG CỘNG	55.766.266.865	72.916.136.973

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	349.108.878.604	369.620.506.471
Tạm ứng từ bên liên quan	-	138.678.918
TỔNG CỘNG	349.108.878.604	369.759.185.389

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

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	85.170.797.689	96.539.851.579
Thuế giá trị gia tăng	8.176.284.970	12.373.665.176
Thuế thu nhập cá nhân	983.627.770	1.883.633.485
Thuế nhà thầu	-	46.270.948
Các khoản phải nộp khác	160.371.732	157.722.630
TỔNG CỘNG	94.491.082.161	111.001.143.818

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Chi phí thầu phụ	35.734.569.412	29.518.061.691
Chi phí bảo trì căn hộ	47.520.583.299	28.962.509.597
Chi phí lãi vay – bên thứ 3	4.683.674.724	21.946.682.094
Chi phí lãi vay – bên liên quan	-	2.676.825.000
Chi phí khác	2.272.878.904	39.716.312.955
TỔNG CỘNG	90.211.706.339	122.820.391.337

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

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Doanh thu chưa thực hiện (i)	198.599.518.662	111.071.460.611
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	22.051.218.129	22.643.333.000
Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	523.449.397	16.419.192.400
Giá trị đất nhận được từ các cá nhân đóng góp phát triển dự án	4.875.600.000	4.875.600.000
Phải trả lãi vay dự án Phú Hữu	192.240.000	490.320.000
Ký quỹ đã nhận	757.400.000	296.650.000
Các khoản phải trả khác	13.626.182.647	7.610.946.803
TỔNG CỘNG	257.422.908.835	180.204.802.814

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B và dự án Tiến Hùng mà Công ty đã dùng để góp vốn vào Công ty ASPL PLB – Nam Long và bán cho Công ty này, tương ứng với phần trăm sở hữu của Công ty trong Công ty ASPL PLB – Nam Long và Công ty Indochina Home Bình Tân.
- (ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	6.538.970.926	6.069.805.765
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	299.357.621	101.261.240
TỔNG CỘNG	6.838.328.547	6.171.067.005

22. VAY DÀI HẠN

	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Khoản vay ngân hàng (i)	47.170.370.242	53.928.278.162
Vay Công ty Indochina Ehome Bình Tân (ii)	104.100.000.000	-
Trái phiếu phát hành	90.640.000.000	110.640.000.000
Trái phiếu phát hành – bên liên quan	11.500.000.000	21.500.000.000
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	108.703.125.264	13.321.033.184
Vay dài hạn	144.707.244.978	172.747.244.978
TỔNG CỘNG	253.410.370.242	186.068.278.162

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	-------------	-----------------	---------------------	-------------------

Ngân hàng Indovina, chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	44.670.370.242	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19 tháng 5 năm 2015	0,96% / tháng, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần với lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng cộng thêm 0,19% / tháng	Quyền sử dụng đất và nhà (Tòa nhà Nam Long Capital) với diện tích 1.404 m ² trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
--	----------------	---	--	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 894/09/HĐTH-VAB ngày 5 tháng 11 năm 2009	2.500.000.000	Hoàn trả trong vòng 36 tháng từ ngày 12 tháng 11 năm 2009	21,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần	3.450.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long
--	---------------	---	--	---

TỔNG CỘNG	47.170.370.242
------------------	-----------------------

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc khi khoản vay được trả đầy đủ vào quý 2 năm 2014. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Số đầu năm	15.441.237.037	13.901.785.509
Trích lập quỹ	2.401.309.663	15.756.105.319
Chuyển từ công ty con	-	2.276.901.880
Sử dụng quỹ	(12.781.404.052)	(16.493.555.671)
Số cuối năm	5.061.142.648	15.441.237.037

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

24. VỐN CỔ PHẦN

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871	-	50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.188.791.703.984
Cổ phiếu thưởng	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	-	-	-	(102.619.830.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	(18.359.590.000)	-	-	-	-	(18.359.590.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	978.767.790	315.353.815	2.729.691.511	(19.779.918.435)	(15.756.105.319)
	-	-	-	(50.121.257)	-	(374.237.783)	-	(424.359.040)
Số cuối năm	615.719.470.000	432.054.601.871	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256
Năm nay								
Số đầu năm	615.719.470.000	432.054.601.871	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256
Phát hành cổ phiếu	4.941.310.000	1.646.899.052	-	-	-	-	-	6.588.209.052
Cổ tức bằng cổ phiếu	16.399.480.000	-	-	-	-	-	-	16.399.480.000
Lỗ thuần sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	1.263.717.922	(3.665.027.585)	(2.401.309.663)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(1.290.000.002)	-	(1.290.000.002)
Tại 30/9/2012	637.060.260.000	433.701.500.923	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.030.833.577	191.646.973.185	1.256.131.568.071

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

24. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	30 tháng 9 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Cổ phiếu đã được duyệt	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu đã phát hành				
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu phổ thông	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	1.803.081	18.359.590.000	1.803.081	18.359.590.000
Cổ phiếu phổ thông	1.803.081	18.359.590.000	1.803.081	18.359.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	61.902.945	619.029.450.000	59.768.866	597.359.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Tổng doanh thu	230.465.492.168	311.224.920.253
Trong đó:		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	195.829.713.136	348.890.954.757
Doanh thu xây dựng	9.746.579.225	6.708.798.873
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	12.615.588.595	80.742.266.813
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.055.450.472	5.177.819.132
Khác	2.218.160.740	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(48.940.402)	-
Doanh thu thuần	230.416.551.766	441.519.839.575
Trong đó:		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	195.825.265.500	348.890.954.757
Doanh thu xây dựng	9.746.579.225	6.708.798.873
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	12.571.095.829	80.742.266.813
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.055.450.472	5.177.819.132
Khác	2.218.160.740	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

25. DOANH THU

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Lãi tiền gửi	5.670.509.451	11.368.676.346
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	4.243.042.451
Cổ tức	134.925.750	2.139.246.004
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	173.500.000	692.222.044
TỔNG CỘNG	5.978.935.201	18.443.186.845

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	115.436.727.407	240.412.260.494
Giá vốn xây dựng	7.559.953.236	4.877.098.045
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6.204.512.377	46.422.945.220
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.966.351.142	8.633.561.331
Giá vốn khác	2.046.903.286	-
TỔNG CỘNG	137.214.447.448	300.345.865.090

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	19.127.445.717	13.850.173.371
Chi phí tài chính khác	843.074.336	720.648.067
TỔNG CỘNG	19.970.520.053	14.570.821.438

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Thu nhập khác	22.184.093.422	23.148.790.293
Lãi do góp vốn đầu tư	20.364.637.198	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	562.149.888	660.985.018
Hoàn nhập dự phòng	416.212.052	-
Thu nhập từ phí quản lý căn hộ	328.020.000	-
Thanh lý tài sản cố định	10.750.000	-
Bất lợi thương mại và đánh giá lại khoản đầu tư	-	21.452.610.657
Các khoản khác	502.324.284	1.035.194.618
Chi phí khác	(1.171.615.186)	(328.181.477)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(33.257.453)	-
Các khoản khác	(1.138.357.733)	(328.181.477)
Giá trị thuần	21.012.478.236	22.820.608.816

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KẾT THÚC QUÝ

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2012, Công ty đã đệ trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được vào ngày 2 tháng 10 năm 2012. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành 31.807.894 cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu của Công ty từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 8 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 1 tháng 10 năm 2012. Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 10 tháng 10 năm 2012, với tổng số cổ phiếu thường được phát hành là 31.807.497 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012